

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **110/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-07-2025 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Ing. Simone Marini  
**Codice fiscale:** MRNSMN83L21H282B  
**Partita IVA:** 01075420578  
**Studio in:** via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti  
**Telefono:** 3406037252  
**Fax:** 0746760341  
**Email:** [ing.marini.simone@gmail.com](mailto:ing.marini.simone@gmail.com)  
**Pec:** [simone.marini@ingpec.eu](mailto:simone.marini@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** via Palmiro Togliatti,18 Scala A, int. 2 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS), nato in OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 12, particella 493, subalterno 504 graff. con part. 496 sub. 3, indirizzo VIA PALMIRO TOGLIATTI n. 18, scala A, interno 2, piano T-1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 131 mq, rendita € 738,53

### 2 Stato di possesso

**Bene:** via Palmiro Togliatti,18 Scala A, int. 2 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Palmiro Togliatti,18 Scala A, int. 2 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Palmiro Togliatti,18 Scala A, int. 2 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Palmiro Togliatti,18 Scala A, int. 2 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Palmiro Togliatti,18 Scala A, int. 2 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Palmiro Togliatti,18 Scala A, int. 2 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Palmiro Togliatti,18 Scala A, int. 2 - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 170.086,13

Beni in **Fiano Romano (RM)**  
Località/Frazione  
via Palmiro Togliatti,18 Scala A, int. 2

### Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Palmiro Togliatti,18 Scala A, int. 2**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Palmiro Togliatti,18-00065 Fiano Romano (RM)

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nato in OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 12, particella 493, subalterno 504 graff. con part. 496 sub. 3, indirizzo VIA PALMIRO TOGLIATTI n. 18, scala A, interno 2, piano T-1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 131 mq, rendita € 738,53

Derivante da: Atto di compravendita del 16.07.2020 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 5624/4566, trascritto a Roma il 04.08.2020 ai nn. 31923/22279

Millesimi di proprietà di parti comuni: Millesimi propr. gen. condominio: 121,83Millesimi propr. gen. supercondominio: 20,183

Confini: L'unità immobiliare oggetto della procedura confina, per il piano terra, a nord con la part. 533 (appartenente ad altra ditta), a sud con la part. 497 (appartenente ad altra ditta), ad est con la corte di pertinenza esclusiva, e ad ovest con il ballatoio condominiale. Al piano primo, mantiene gli stessi confini, all'infuori del lato est dove si trova l'affaccio su corte esclusiva, e del lato ovest, dove si trova l'affaccio sulla corte condominiale.

##### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta essere presente al piano primo la veranda chiusa con un cambio di destinazione d'uso ed un ampliamento della cubatura conseguente. Occorre pertanto provvedere a ripristinare la natura non residenziale della superficie della veranda

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Aumento di cubatura abitabile e cambio di destinazione d'uso

pratica DOCFA (diritti+spese tecniche): € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Prioritariamente e solo dopo aver affrontato il discorso delle regolarità edilizie ben specificate in altro campo della presente, occorrerà predisporre le pratiche di regolarizzazione catastale specificate in tale campo.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto della procedura si trova in zona periferica, ad immediato ridosso del nucleo originario del capoluogo Fiano Romano, in una zona comunque ben servita sia da mezzi pubblici che dai più necessari servizi

**Caratteristiche zona:** di completamento normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (buona), scuole medie (buona), scuole superiori (buona), esercizi commerciali al dettaglio (buona), esercizi commerciali all'ingrosso (buona), banche (buona), poste (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Fiano Romano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Naturale Regionale Nazzano.

**Attrazioni storiche:** Monastero di Santa Scolastica.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A1 2 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Alla data del sopralluogo eseguito congiuntamente al custode giudiziario nominato in data 06/02/2025, l'unità immobiliare risulta essere abitata dal debitore e dalla sua famiglia (compagna e tre figli minori), per quanto dichiarato dalla stessa convivente.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 244000,00; Importo capitale: € 122000,00 ; A rogito di Notaio OMISSIS in data 16/07/2020 ai nn. 5625/4567; Iscritto/trascritto a Roma in data 04/08/2020 ai nn. 31924/5411

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 04/07/2024 ai nn. 1300 iscritto/trascritto a Roma in data 13/09/2024 ai nn. 49118/36157;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** I dati riferiti nella presente sezione sono relativi a quanto riferito ed attestato al CTU da parte dell'Amm.re pro-tempore del condominio, con documentazione inviata a mezzo pec allo scrivente in data 19/03/2025 (ed allegata in copia alla presente).

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 237,72€.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2115,21€.

**Millesimi di proprietà:** Millesimi propr. gen. condominio: 121,83 Millesimi propr. gen. supercondominio: 20,183

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accessibilità è parziale, in quanto ad oggi risultano presenti della barriere architettoniche che non consentono l'accesso al piano primo dell'abitazione.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data attuale risultano delle dotazioni condominiali proprie dell'edificio (androne, vano scala, ecc.) e dotazioni proprie e comuni dei tre edifici (supercondominio) come i viali ed i piazzali antistanti al comprensorio. Di entrambe non è stato però fornito al CTU estremi e copie dei relativi regolamenti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** .classe energetica : "G" I.P.E.: 68,69 kWh/mq x anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Alla data attuale, per come dichiarato dalla convivente del debitore, l'immobile è sprovvisto di A.P.E.; lo scrivente ha pertanto provveduto alla relativa redazione ed al deposito presso il portale APE Lazio.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS. dal 09/07/1988 al 19/12/2016. In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/07/1988, ai nn.88647 rep.

Note: Al sig. OMISSIS, la quota dell'intero della proprietà superficaria in regime di comunione legale dei beni, è stata trasferita con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 09.07.1988 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 88647, trascritto il 04.08.1988 ai nn. 29331/19212, da potere della SOCIETÀ OMISSIS con sede in Fiano Romano (RM) - Codice fiscale OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in Roma - codice fiscale OMISSIS dal 19/12/2016 al 16/07/2020. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale Civile di Tivoli, in data 19/12/2016, ai nn. 668/2039; trascritto a Roma, in data 02/03/2018, ai nn. 9409/6585.

Note: Con il decreto di trasferimento sopra menzionato, si trasferiva la proprietà superficaria dell'unità immobiliare. Con Contratto per la cessione in proprietà dell'area compresa nel P.E.E.P. del Comune di Fiano Romano già concessa in diritto di superficie del 03/07/2020, rep. 34867, racc. 20599 notaio OMISSIS, Il Comune di Fiano Romano ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 comma 45 e seguenti della legge 448/98 ha ceduto alla società OMISSIS, una quota indivisapari ad 20,18 (venti virgola diciotto) millesimi di comproprietà, della area di terreno posta nel Comune di Fiano Romanodistinta al Catasto Terreni del Comune Fiano Romano al foglio 12, particella 493 e sito in via P. Togliatti n.18. In conseguenza della presente cessione il suindicato acquirente, già titolare della proprietà superficaria dell'alloggio e accessori comesopra indicato, ne è divenuto proprietario pieno ed esclusivo con diritto alla comproprietà condominiale delle parti comuni fra le quali le aree di sedime e le aree scoperte pertinenziali.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 16/07/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notar OMISSIS, in data 16/07/2020, ai nn. 5624/4566; trascritto a Roma, in data 04/08/2020, ai nn. 22279/31923.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1/1976, Licenza Edilizia n. 485/1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di Costruzione di 3 fabbricati di edilizia pubblica residenziale

Presentazione in data 09/02/1976 al n. di prot. 485

Rilascio in data 26/02/1976 al n. di prot. 485

Numero pratica: 16/1979, Concessione n. 18/1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante alla Licenza Edilizia n. 485 del 26/02/1976

Presentazione in data 25/05/1979 al n. di prot. 2530

Rilascio in data 09/07/1979 al n. di prot. 2530

Numero pratica: 20/1984, Concessione n. 34/1984

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera conc. n. 485 del 26/02/1976

Presentazione in data 22/05/1984 al n. di prot. 2957

Rilascio in data 20/08/1984 al n. di prot. 2957

NOTE: Con nota del 20/04/2004, il tecnico comunale certificava che OMISSIS non ha mai presentato richiesta di abitabilità dei fabbricati costruiti a seguito della licenza e delle concessioni rilasciate

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione vani interni al piano terra dell'unità immobiliare; chiusura con aumento di volumetria e conseguente cambio di destinazione d'uso nella veranda al piano primo dell'unità immobiliare.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria e ripristino stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: con la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria, si può sanare la diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra; per il cambio d'uso al piano primo e la chiusura della veranda, si dovrà necessariamente smontare le vetrate ripristinando lo stato assentito di balcone (quindi di superficie non residenziale)

C.I.L.A. in sanatoria (oneri, oblazione e spese tecniche): € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Note: Per i ripristini e lo smontaggio degli infissi nella veranda, trattandosi di opere edili di poca entità, le stesse risultano già ben individuate economicamente nella riduzione del 15% operato nella presente perizia per presenza di eventuali vizi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: A margine delle pratiche edilizie e dei ripristini edili da effettuare, si dovrà necessariamente procedere con la regolarizzazione catastale secondo quanto già previsto nell'apposito campo della presente.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 316/2011
Zona omogenea:	"B"-Sottozona "B2"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 - Zone B di completamento - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444) Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo. La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 30 delle presenti norme. Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali: - botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa; - uffici pubblici e privati; - ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni; - negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq; - ambulatori, farmacie, ecc.; Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo. Sottozona B2 Queste sottozone sono quasi completamente edificate ed urbanizzate, pressoché sature in relazione alla loro collocazione e consistenza. Sono ammessi interventi diretti. Alle sottozone B2 è attribuito l'indice di utilizzazione fondiaria di

	0,69 mq /mq, con il limite di 3 piani fuori terra (H max.= 10,00 m) con il distacco dai confini non inferiore a 5,00 m, da pareti finestre non inferiore a 10,00 m e dal confine stradale di 5,00 m. E' consentito per i lotti ancora da edificare il possibile allineamento con gli edifici esistenti.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,69 mq/mq
Altezza massima ammessa:	Hmax= 10,00m
Altro:	distacco dai confini non inferiore a 5,00 m, da pareti finestre non inferiore a 10,00 m e dal confine stradale di 5,00 m.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Sul punto ci si rimette ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Fiano Romano e riepilogati nell'apposito campo della presente.**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto della procedura, di civile abitazione, è posta al piano terra e primo della palazzina condominiale di appartenenza; essa si compone al piano terra di un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina, un disimpegno ed un w.c.; al piano primo, collegato al precedente per il tramite di una scala interna in muratura, si trovano due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed una veranda chiusa, con accesso diretto da una delle due camere da letto. Completa la descrizione una corte di pertinenza esclusiva, posta sul fronte posteriore dell'edificio a piano terra, con accesso diretto dal soggiorno; il tutto per una superficie complessiva di: abitazione piano terra (s.u.l. di 75,00 mq), abitazione piano primo (s.u.l. di 68,00 mq di cui 13 mq di veranda), corte pertinenziale esclusiva (s.u.l. di 105,00 mq).

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Palmiro Togliatti,18-00065 Fiano Romano (RM)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **248,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Palmiro Togliatti 18, scala A, int. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare casa verde in buone condizioni di manutenzione, sia per ciò che concerne gli infissi interni, sia per quanto riguarda le finiture e le pavimentazioni interne

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Note	Su richiesta del C.T.U. non è stata esibita la dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup reale lorda	75,00	1,00	75,00
abitazione piano primo	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
balcone piano primo	sup reale lorda	13,00	0,35	4,55
corte di pertinenza esclusiva (primi 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
corte di pertinenza esclusiva (superficie eccedente)	sup reale lorda	80,00	0,02	1,60
		<b>248,00</b>		<b>138,65</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2024

Zona: Centrale/CENTRO ABITATO (VIALE GIORDANO BRUNO)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050,00

Valore di mercato max (€/mq): 1550,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche simili compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodolo-

gici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fiano Romano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma 2;

Ufficio tecnico di Fiano Romano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano, Passo Corese, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fiano Romano per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.042,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	75,00	€ 1.450,00	€ 108.750,00
abitazione piano primo	55,00	€ 1.450,00	€ 79.750,00
balcone piano primo	4,55	€ 1.450,00	€ 6.597,50
corte di pertinenza esclusiva (primi 25 mq)	2,50	€ 1.450,00	€ 3.625,00
corte di pertinenza esclusiva (superficie eccedente)	1,60	€ 1.450,00	€ 2.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 201.042,50
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 201.042,50</b>
Valore corpo			€ 201.042,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 201.042,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 201.042,50

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	138,65	€ 201.042,50	€ 201.042,50

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 30.156,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€170.086,12**

Data generazione:  
26-05-2025

L'Esperto alla stima

**Ing. Simone Marini**