
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **27/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-04-2026 ore 10,45

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE MARILINA GUGLIELMI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Codice fiscale: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Partita IVA: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Studio in: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Telefono: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Email: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: unico

Corpi: A

Categoria: Abitazione di tipo civile P2° con annessa cantina PS1°[A2]

Intestazione catastale

-XXXXXXXXXXXXXXXXXX

, Proprieta' superficaria 1/1

-Comune di Fiano Romano c.f. 01460220583

Diritto del concedente 1/1

foglio 12, particella 501, subalterno 20, scheda catastale presente, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. snc Edificio

A4 Interno 20 Piano S1 – 2, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,0 vani, superficie totale 56 mq, rendita catastale € 454,48

2. Stato di possesso

Bene: Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: unico

Corpi: A

Possesso: Immobile oggetto di ordine di liberazione emesso dal G.E. in data 22/02/2026. Libero ai fini della vendita.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti: XXXXXXXXXXXXXXXX

5. Comproprietari

Beni: Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: UNICO

Corpo: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: € 33.280,70

Beni in **Fiano Romano (RM)**
Località/Frazione
Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20,

Lotto: UNICO

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 corpi: **A** (appartamento P2°) – **B** (cantina PS1°)

Abitazione di tipo civile con annessa cantina [A2]: , Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** Proprieta' superficaria 1/1

Cod. Fiscale: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Eventuali comproprietari:

COMUNE DI FIANO ROMANO - Diritto del concedente 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**,

Proprieta' superficaria 1/1

-Comune di Fiano Romano - Diritto del concedente 1/1,

foglio 12, particella 501, subalterno 20, scheda catastale presente, indirizzo Via Palmiro Togliatti n. snc, Edificio A4, Interno 20, Piano S1 – 2°, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 56 mq, rendita € 454,48

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

- Variazione del 20/02/1982 in atti dal 19/11/1999 classamento - P.R.A. 98-99 (n. 1395.1/1982)

-Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Appartamento :

-a sud corridoio condominiale della scala A4

-ad ovest altra unità della particella 501

-a nord distacco su corte comune

-a est distacco su corte comune

Cantina:

-ad ovest corridoio condominiale

-a nord altra unità immobiliare della p.lla 501

-a sud e ad est distacco su corte comune

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio nel quale si trova la unità immobiliare si trova in zona semi centrale del popoloso comune di Fiano Romano, nella quale sono presenti di tutte le principali attività commerciali della cittadina (supermercati, negozi di ogni genere, sportelli bancari, farmacie, ecc); dista circa 4 km dal casello autostradale Roma-Napoli / Roma Firenze e circa 1 km dal centro storico di Fiano Romano nel quale è presente il municipio e tutti i relativi uffici.

Lo stabile di cui la unità pignorata è parte è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, giusta convenzione edilizia, a rogito Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 20/05/1980 rep. 7556 trascritto a Roma 2 in data 06/06/1980 al n. 14666 del reg. part. intercorso tra il Comune di Fiano Romano e la soc. costruttrice NOVA soc. coop. di Lavoro a r.l., ed avente ad oggetto il diritto di superficie relativo al lotto di terreno su cui ha edificato lo stabile di cui la unità immobiliare pignorata è parte, per la costruzione di fabbricati di civile abitazione di tipo economico e popolare nel Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 del comune di Fiano Romano.

Nella convenzione viene stabilito il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi e delle cessioni successive alla prima.

Caratteristiche zona: semi centrale

Area urbanistica: mista 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: vedasi quanto in descrizione generale

Caratteristiche zone limitrofe: mista, prevalentemente ad uso residenziale

Importanti centri limitrofi: CAPENA, POGGIO MIRTETO.

Attrazioni paesaggistiche: CENTRI STORICI BORGHI BASSA SABINA.

Attrazioni storiche: CENTRI STORICI BORGHI BASSA SABINA.

Principali collegamenti pubblici: Bus

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpi: **A** (appartamento P2°) – **B** (cantina PS1°)

Abitazione di tipo civile con annessa cantina con annessa cantina [A2] sito in Fiano Romano (RM), Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Possesso:

Immobile oggetto di ordine di liberazione emesso dal G.E. in data 22/02/2026. Libero ai fini della vendita.

Opponibilità ai terzi:

Immobile oggetto di ordine di liberazione emesso dal G.E. in data 22/02/2026. Libero ai fini della vendita.

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: vedasi in perizia dati convenzione edilizia*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso: vedasi in perizia dati convenzione edilizia*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** s.p.a. c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**; Derivante da: Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00 ; A rogito di notaio Verde Camillo di Roma in data 28/07/2010 rep. 29145/20644; Iscritto a Roma 2 in data 05/08/2010 ai nn. 49400 reg. gen. e 12024 reg. part. ; Note: mutuo fondiario da rimborsare in anni 40

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
Sede **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** Codice fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** trascritto a Roma 2 in data 13/03/2025 ai nn. 13935 reg. gen. e 10001 reg. part; atto Uff. Giud. Tribunale di Rieti del 23/01/2025 rep. n. 62

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna nuova formalità alla data dell'aggiornamento effettuato.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpi: A (appartamento P2°)

Abitazione di tipo civile con annessa cantina [A2] sito in Fiano Romano (RM),
Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) – 00065

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dati non disponibili.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Dati non disponibili.

Millesimi di proprietà: Dati non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Dati non disponibili
Attestazione Prestazione Energetica: Dati non disponibili
Indice di prestazione energetica: Dati non disponibili
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpi: B (cantina PS1°)

Deposito, magazzino o cantina [C2] sito in Fiano Romano (RM), Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dati non disponibili.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Dati non disponibili.
Millesimi di proprietà: Dati non disponibili.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Dati non disponibili
Indice di prestazione energetica: Dati non disponibili
Note Indice di prestazione energetica: Dati non disponibili
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 28/07/2010 alla attualità

Di 1/1 della proprietà superficaria

XXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Verde Camillo di Roma in data 28/07/2010 rep. 29144/20643 trascritto a Roma 2 in data 005/08/2010 al n. 28691 di formalità del reg. part., da **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Titolare/Proprietario: Dal 18/04/2002 al 28/07/2010

Di 1/1 della proprietà superficaria

XXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale Cordasco Sede Roma in data 18/04/2002 repertorio 90194/27135 trascritto a Roma 2 in data 22/07/2010 al n. 26258 del reg. part., dai signori **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Nel quadro D della nota di trascrizione dell'atto sopra citato figura indicato quanto segue : con riferimento all'atto per notar Pasquale Cordasco di Roma rep.90194 già trascritto in data 24/04/2002 formalità 11741, si chiede la trascrizione in rettifica in quanto per mero errore materiale erano stati trascritti a favore e contro i diritti di piena proprietà anziché gli esatti diritti di proprietà superficaria.

Titolare/Proprietario: Dal 21/02/2001 al 18/04/2002

Di 1/1 della proprietà superficaria

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di successione legittima alla rispettiva figlia e sorella **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Den. 15/125 reg. a Ufficio del Registro di Roma in data 01/08/2001, trascritta a Roma 2 in data 31/05/2004 al n. 18110 di formalità e successiva Den. 2652/9990/10 reg. a Ufficio del Registro DPRM1 UT Roma 3 - Settebagni in data 30/07/2010, trascritta a Roma 2 in data 03/03/2011 al n. 6546 di formalità.

Nel Quadro D della trascrizione n. 6546/2011 risulta quanto segue : Eredi madre e fratelli e sorelle. La presente dichiarazione viene prodotta per variazione del tipo di diritto della precedente vol. 125 n. 25

Nota bene : risulta trascritta la accettazione tacita della eredità relativa a Ruggini Giuliana in data 23/04/2002 al n. 11530 di formalità del reg. part.

Titolare/Proprietario: dal 27/06/1989 al 02/06/1999 - 21/02/2001

di 1/1 della proprietà superficaria

XXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza dell'atto di Atto di compravendita a rogito Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 27/6/1989 rep. 20645/4550 trascritto a Roma 2 in data 18/07/1989 al n. 27167 di formalità del reg. part., da **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** Per la proprietà superficaria

Titolare/Proprietario: dal 02/06/1999 al 21/02/2001
di 1/1 della proprietà superficaria

XXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di successione testamentaria al

XXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data 02/06/1999, Den. 2746/9990/10 reg. in data 05/08/2010 all' Ufficio del Registro DPRM1 UT Roma 3 - Settebagni trascritta a Roma 2 in data 21/03/2011 al n. 8720 di formalità del reg. part.

Nel Quadro D della trascrizione 8720/2011 risulta quanto segue : Erede:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX coniuge per testamento Notaio Dott. Franco Bartolomucci rep. 260912 racc. 36778. La presente dichiarazione a rettifica del tipo di diritto dell'immobile al progressivo n. 1 della precedente vol. 18573 n.13 (che risulta trascritta a Roma 2 in data 16/03/2009 al n. 8189 di formalità del reg. part.)

Nota bene : nella nota di trascrizione 8720/2011 risulta indicato il diritto di superficie in luogo della proprietà superficaria.

Nota bene : non risulta trascritta la accettazione tacita della eredità relativa a Scaramella Dario (deceduto comunque in data antecedente al ventennio).

Titolare/Proprietario: dal 26/07/1989 al 21/02/2001
di 1/1 della proprietà superficaria

i coniugi **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in forza dell'atto di Atto di compravendita a rogito Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 27/6/1989 rep. 20645/4550 trascritto a Roma 2 in data 18/07/1989 al n. 27167 di formalità del reg. part., **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** Per la proprietà superficaria

Titolare/Proprietario: dal 07/04/1984 al 26/07/1989
di 1/1 della proprietà superficaria

XXXXXXXXXXXXXXXXXX in forza di Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 7/3/1984 rep. 14236, trascritta a Roma 2 in data 21/03/1984 al n. 7739 di formalità del reg. part. dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per la proprietà superficaria.

Titolare/Proprietario: dal 10/05/2001 alla attualità - della titolarità dell'area Comune di Fiano Romano Codice fiscale 01460220583 in forza di atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 10/05/2001 Numero di repertorio 285587 a rogito Notaio Vitagliano Domenico di Roma Trascritto a Roma 2 in data 29/05/2001 al n. 13522 di formalità del reg. part., da **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** per 1/1 della piena proprietà dell'area su cui fu costruito lo stabile di cui la u.i.u. è parte.

Titolare/Proprietario: dal 20/05/1980 al 07/03/1984

Nova Società Cooperativa di Lavoro a r.l. c.f. 00394870588,

per 1/1 del diritto di superficie dell'area

su cui fu costruito lo stabile di cui la u.i.u. è parte in forza di convenzione edilizia, a rogito Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 20/05/1980 rep. 7556 trascritto a Roma 2 in data 06/06/1980 al n. 14666 del reg. part. intercorsa tra il Comune di Fiano Romano e la soc. costruttrice NOVA soc. coop. di Lavoro a r.l.

Dati precedenti relativi ai corpi: A -B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile con annessa cantina [A2] sito in **frazione:** , Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Numero pratica edilizia: 7/1976

Intestazione: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Tipo pratica: Licenza Edilizia n. 658 rilasciata il 26/02/1976

Per lavori: costruzione di 3 fabbricati di edilizia pubblica residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/2/1976

Abitabilità/agibilità in data 15/12/2005 al n. di prot. 48/2005

Dati precedenti relativi ai corpi: A -B

Numero pratica edilizia: 38/1978

Intestazione: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 19/1979 rilasciata il 11/07/1979 (prot. n. 5020) per Variante alla Licenza Edilizia n. 658 del 26/02/1976

Presentazione in data 02/12/1978

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Numero pratica: 6/1980

Intestazione: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 22/1980 rilasciata il 3/7/1980 (prot. n. 1170) per Variante alla Licenza Edilizia n. 658 del 26/02/1976

Presentazione in data 22/03/1980

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Abitabilità/agibilità richiesta in data 19/07/1983, ma non risulta rilasciata pur in presenza di attestazione di esecuzione in conformità al progetto approvato, dal dirigente dell'ufficio Tecnico in data 26/09/1983

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile con annessa cantina [A2]

Lo stabile di cui la unità pignorata è parte è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, giusta convenzione edilizia, a rogito Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 20/05/1980 rep. 7556 trascritto a Roma 2 in data 06/06/1980 al n. 14666 del reg. part. intercorsa tra il Comune di Fiano Romano e la soc. costruttrice NOVA soc. coop. di Lavoro a r.l., ed avente ad oggetto la concessione del diritto di superficie per una durata di anni 99, rinnovabile alla scadenza, relativa al lotto di terreno su cui ha edificato lo stabile di cui la unità immobiliare pignorata è parte, per la costruzione di fabbricati di civile abitazione di tipo economico e popolare nel Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 del comune di Fiano Romano.

Nella convenzione viene stabilito il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi e delle cessioni successive alla prima.

Per tale ragione è stato richiesto apposito calcolo del prezzo di cessione successiva alla prima ma l'ufficio Tecnico non ha saputo fornire risposta, se non quella relativa alla determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e del corrispettivo per l'affrancazione del prezzo massimo di cessione, con rif. alla convenzione "Nova" del 20/05/1980 – Alloggio Ed. A4 quantificato in € (3.474,45 + 456,24) = € 3.930,69 (vedasi documentazione rilasciata a seguito accesso agli atti).

Pertanto il calcolo del prezzo massimo di seconda cessione è stato eseguito sulla scorta del metodo adoperato in altro Ente sempre ricadente nella regione Lazio.

Note sulla conformità: il balcone 1 risulta chiuso con infissi apribili in alluminio anodizzato, che va rimosso per uniformarsi alle norme urbanistico edilizie; inoltre nel balcone

trasformato in veranda chiusa a vetri, è stato installato anche un radiatore, che va anch'esso rimosso.

Oneri totali : € 500.

Si ritiene di aver reso edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva, e reso edotti gli interessati all'acquisto della unità pignorata, della situazione esistente, nella maniera più esaustiva al sottoscritto possibile.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: , Via Palmiro Togliatti s.n.c., Edificio A4, interno 20, piani S1-2 - Fiano Romano (RM) - 00065

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2271 del 02.06.1998 e successive varianti approvate rispettivamente con Dgr n. 323 del 22.05.2007 e n. 316 dell'8.07.2011.
Zona omogenea:	Zona B di completamento - sottozona B2 Estensione 100% art. 32, lett. b
Norme tecniche di attuazione:	Sintesi norme in elenco: art. 32, lett. b Aree parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale; sono ammessi interventi diretti di completamento con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq /mq, con il limite di 3 piani fuori terra (Hmax.= 10,00 m)

Note sulla conformità: il balcone 1 risulta chiuso con infissi apribili in alluminio anodizzato, che va rimosso per uniformarsi alle norme urbanistico edilizie; inoltre nel balcone trasformato in veranda chiusa a vetri, è stato installato anche un radiatore, che va anch'esso rimosso.

Oneri totali : € 500.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: **A** (appartamento P2°) – **B** (cantina PS1°)

Descrizione: **Abitazione di tipo civile con annessa cantina [A2]**

Abitazione in appartamento, ubicata al piano 2° dell'edificio A4, int. 20, costituita ingresso-disimpegno di mq 3,98, cucina di mq 5,29, soggiorno-pranzo di mq 13,63, camera da letto di mq 9,39, bagno di mq 5,18 n. 2 balconi di mq complessivi 6,49, dei quali uno dei 2 trasformato in veranda chiusa con infissi senza autorizzazione e quindi da riportare allo stato originario.

Con annessa cantinola ubicata al piano S1° dell'edificio A4, int. 20, della superficie utile di mq , 7,75.

Lo stabile di cui la unità pignorata è parte è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche,

giusta convenzione edilizia, a rogito Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 20/05/1980 rep. 7556 trascritto a Roma 2 in data 06/06/1980 al n. 14666 del reg. part., intercorsa tra il Comune di Fiano Romano e la soc. costruttrice NOVA soc. coop. di Lavoro a r.l., ed avente ad oggetto la concessione del diritto di superficie per una durata di anni 99, rinnovabile alla scadenza, relativa al lotto di terreno su cui ha edificato lo stabile di cui la unità immobiliare pignorata è parte, per la costruzione di fabbricati di civile abitazione di tipo economico e popolare nel Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 del comune di Fiano Romano. Nella convenzione viene stabilito il prezzo massimo di prima cessione degli alloggi e delle cessioni successive alla prima.

1. Quota e tipologia del diritto

-XXXXXXXXXXXXXXXXXX

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Proprieta' superficaria 1/1

Eventuali comproprietari:

-Comune di Fiano Romano c.f. 01460220583

Diritto del concedente 1/1

Superficie complessiva di circa mq **41,02**

E' posto al piano: secondo e S1°

L'edificio è stato ultimato nel 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 20 della scala A4 (il numero interno 20 vale sia per l'alloggio al piano 2° sia per la cantina al piano S1); l'alloggio ha un'altezza utile interna di circa mt 2.85 e la cantina di circa mt 1.93.

L'intero fabbricato è composto da n. seminterrato, e 4 fuori terra, compreso il piano terra e di uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dei tre blocchi che costituiscono il condominio sono risultate in sufficienti condizioni generali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente condizioni: maniglie e sistemza di chiusura da rimaneggiare , con tapparelle avvolgibili in plastica : condizioni : funzionanti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: a terrazzo condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura cassa vuota rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: listelli di laminato finto legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	condizioni: assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non verificabile conformità: no
Fognatura	ispezionabilità : non verificabile condizioni: funzionante
Gas	tipologia: sottotraccia, parte con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: non verificabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: non verificabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ferro condizioni: non verificabile

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976-1980
Impianto a norma	No

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	No
---	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a gas metano, con caldaia e termosifoni in ferro
Stato impianto	Non verificabile
Epoca di realizzazione/adequamento	1976-1980
Impianto a norma	Da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	Da verificare
Note	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	no
Note	

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	no
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso-disimpegno	sup reale netta	3,98	1,00	3,98
cucina	sup reale netta	5,29	1,00	5,29
Soggiorno-pranzo	sup reale netta	13,63	1,00	13,63
camera	sup reale netta	9,39	1,00	9,39

bagno	sup reale netta	5,18	1,00	5,18
Balcone 1	sup reale netta	3,21	0,25	0,80
Balcone 2	sup reale netta	3,28	0,25	0,82
Cantina al piano S1	sup reale netta	7,75	0,25	1,93
			43,96	41,02

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Prezzo stabilito dalla convenzione edilizia in quanto trattasi di edilizia pubblica sovvenzionata, in zona Legge 167/1962.

Si precisa che in base alla certificazione dell'Uff. Tecnico di Fiano Romano è possibile pagare il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e per l'affrancazione del vincolo massimo di cessione, il tutto quantificato complessivamente in € (3.474,45+456,24)= € 3.930,69.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;
Uffici del registro di Roma;
Ufficio tecnico di Fiano Romano;

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile con annessa cantina [A2]

Il valore scaturisce dalla applicazione dei parametri di cui alla convenzione edilizia relativi alle cessioni successive alla prima e consta di € 39.742,00

Nella tabella che segue il valore di è stato spalmato proporzionalmente sulla superficie equivalente.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ingresso-disimpegno	3,98	€ 968,84	€ 3.855,98
cucina	5,29	€ 968,84	€ 5.125,16

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 27 / 2025

Soggiorno-pranzo	13,63	€ 968,84	€ 13.205,29
camera	9,39	€ 968,84	€ 9.097,41
bagno	5,18	€ 968,84	€ 5.018,59
Balcone 1	0,80	€ 968,84	€ 775,07
balcone 2	0,82	€ 968,84	€ 794,45
Cantina al piano S1	1,93	€ 968,84	€ 1.869,86
Valore (valore arrotondato)			€ 39.742,00
Valore Corpo			€ 39.742,00
Valore complessivo intero			€ 39.742,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.742,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile piano 2° con annessa cantina piano S1° [A2]	41,02	€ 39.742,00	€ 39.742,00

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%) € 5.961,30

Spese per regolarizzazione balcone 1 € 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **33.280,70**

Data generazione:
02-04-2026

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI