
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **TICINO SPV s.r.l.**

contro:



N° Gen. Rep. **137/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-10-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marilina Guglielmi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE
Codice fiscale: DNNVGL72E30H282O
Partita IVA: 00993180579
Studio in: VIA VAL DI FASSA 9/D – 00015 Monterotondo (RM)
Telefono: +39 3338622351
Email: virgilio.dannibale@gmail.com
Pec: v.dannibale@pec.archrm.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Abitazione in villini sita in via Belvedere, SNC – Fiano Romano (Roma)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 27, particella 201, subalterno 503;

- foglio 27, particella 201, subalterno 509;

indirizzo via Belvedere SNC, piano S1 - T, comune Fiano Romano, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 83 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita € 539,70

2. Stato di possesso

Bene: Abitazione in villini sita in via Belvedere, SNC – Fiano Romano (Roma)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Nella disponibilità dei debitori e del Sig. [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Abitazione in villini sita in via Belvedere, SNC – Fiano Romano (Roma)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Abitazione in villini sita in via Belvedere, SNC – Fiano Romano (Roma)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA

5. Comproprietari

Beni: Abitazione in villini sita in via Belvedere, SNC – Fiano Romano (Roma)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Abitazione in villini sita in via Belvedere, SNC – Fiano Romano (Roma)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

7. Continuità delle Trascrizioni

Beni: Abitazione in villini sita in via Belvedere, SNC – Fiano Romano (Roma)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Beni: Abitazione in villini sita in via Belvedere, SNC – Fiano Romano (Roma)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 42.018,64

Beni in Fiano Romano (Roma)
Via Belvedere, SNC

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 in villini [A7] sita in via Belvedere SNC – Fiano Romano (Roma)

Quota e tipologia del diritto

2/4 di DI [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED]

- foglio 27, particella 201, subalterno 503;

- foglio 27, particella 201, subalterno 509;

indirizzo via Belvedere SNC, piano S1 - T, comune Fiano Romano, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 83 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq, rendita € 539,70

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. In particolare si rileva che attualmente i locali del piano terra hanno una destinazione d'uso differente rispetto a quella della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante:

Le irregolarità individuate possono essere regolarizzate tramite la redazione di pratica DOCFA da parte di professionista abilitato.

Spese:

Redazione pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 900,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 50,00

Oneri Totali: € 950,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Roma

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: servizio di trasporto autobus pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Nella disponibilità dei debitori e del Sig. [REDACTED]

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; A favore di **ABBEY NATIONAL BANK** contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO; Capitale: € 250.000.000; Tasso interesse annuo 3,65%; Importo totale:
€ 500.000.000; atto emesso da Notaio LUPO Franco, sede ROMA, il 25 ottobre 2001, reper-
torio 34073. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma in data 26/10/2021 al n. 9291 reg. part.

Identificativo corpo: A

- Ipoteca legale; A favore di **EQUITALIA SUD S.P.A.** contro [REDACTED]; Derivante da:
RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteca: € 199.233,36; Importo capi-
tale: € 99.616,68; atto emesso da Equitalia Sud S.p.A., sede ROMA, il 7 gennaio 2013, reper-
torio 764/9713. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Roma in data 14/01/2013 al n. 175 reg. part.

Identificativo corpo: A

- Ipoteca in rinnovazione; A favore di **UNICREDIT SPA** contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO; Capitale: € 129.114,22; totale: € 258.228,45 atto emesso da Notaio
LUPO Franco, sede ROMA, il 25 ottobre 2001, repertorio 34073. Iscritto a Conservatoria RR.II.
di Roma in data 18/10/2021 al n. 9307 reg. part.

Identificativo corpo: A

- Ipoteca giudiziale; A favore di **UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA** contro [REDACTED] Deri-
vante da: ORDINANZA INGIUNZIONE ESECUTIVA; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo ca-
pitale: € 12.643,52; atto emesso dal Tribunale di Tivoli il 19/04/2023 al n. 368/2023. Iscritto
a Conservatoria RR.II. di Roma in data 16/01/2025 al n. 358 reg. part.

Identificativo corpo: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **TICINO SPV SRL** contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito dell'UNEP Tribunale, sede RIETI,

in data 07/09/2024 al n. 1701 trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma in data 01/10/2024 al n. 38251 reg. part.;

Identificativo corpo: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese condominiali scadute o insolute alla data della perizia: Nessuna

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

6. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A

Proprietari: [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 da ante ventennio al 17/03/1998.

Proprietaria: [REDACTED] (per la quota di 1/1 della proprietà), dal 17/03/1998 al 25/10/2001.
In forza di:

- Atto di compravendita - a rogito di notaio Pantalani Andrea, in data 17/03/1998, rep. N. 1681; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 21/03/1998, al n. 5622 reg. part.
- Atto di compravendita - a rogito di notaio Pantalani Andrea, in data 23/07/1998, rep. N. 2132; trascritto a Conservatoria RR.II di Roma 2, in data 05/08/1998, al n. 17477 reg. part.

Proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 2/4 della nuda proprietà
- [REDACTED] per la quota di 1/4 della nuda proprietà
- [REDACTED] per la quota di 1/4 della nuda proprietà

dal 25/10/2001 ad oggi – attuali proprietari.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lupo Franco, in data 25/10/2001, rep. n. 34072; trascritto a Conservatoria RR.II. di Roma 2, in data 26/10/2001, al n. 29889 reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 42/1988 – Pratica edilizia 44/88

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: di costruzione di fabbricato rurale bifamiliare e locali agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/07/1988

Rilascio in data 14/09/1988 al n. di prot. 4738

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 15/1993 – Pratica edilizia 173/1992

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante concessione edilizia

Per lavori: di variante per la costruzione di una casa di campagna

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/10/1992

Rilascio in data 24/05/1993 al n. di prot. 9463

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 56/1996 - Pratica edilizia 414Con/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: ampliamento e cambio destinazione d'uso di una casa di campagna

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/03/1995 al n. di prot. 2743 fasc. 414

Rilascio in data 13/06/1996 al n. di prot. 59/96

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 60/1998 – Pratica edilizia 19/1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Trasformazione urbanistica

Per lavori: frazionamento di una casa di campagna

Oggetto: frazionamento

Presentazione in data 14/01/1998 al n. di prot. 392

Rilascio in data 30/03/1998

VOLTURA

richiesta in data 29/09/1998 al n. di prot. 10860 dalla [REDACTED]

Rilasciata in data 02/10/1998

Abitabilità presentata in data 13/12/1999 al n. di prot. 15965 e **rilasciata** il 31/01/2000

Numero pratica: DIA n. 49/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/06/1999 al n. di prot. 7968

Abitabilità presentata in data 13/12/1999 al n. di prot. 15965 e **rilasciata** il 31/01/2000

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sita in via Belvedere SNC – Fiano Romano (Roma)

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

In particolare si rileva che il piano seminterrato è adibito ad uso abitativo, con la presenza di un ampio soggiorno, un vano cucina e altri ambienti quali un bagno, una camera da letto, un piccolo ripostiglio ed un vano lavanderia. I suddetti locali sono stati realizzati eseguendo nuove pareti divisorie e nuove aperture interne.

Le irregolarità evidenziate si presume siano parzialmente regolarizzabili. In applicazione **all'art. 25 della LEGGE REGIONALE n. 12/2025**, mediante permesso di costruire ai sensi dell'**art. 36bis, co. 1, lett. c del dpr 380/2001 e s.m. e i.** potrà essere reso abitativo lo spazio ad oggi adibito a soggiorno-cucina.

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- spese per la redazione delle pratiche edilizie da parte di professionista abilitato: **euro 5.000,00;**

- spese presunte di sanatoria, a titolo di oblazione, ai sensi del **co. 5 dell'art. 25 della L.R. Lazio 12/2025** che così recita *“intervento di recupero è da ricondurre agli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo, comportando la corresponsione del versamento del contributo di costruzione stabilito all’articolo 16 del d.p.r. 380/2001 secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune in relazione alla nuova destinazione d’uso conseguita con l’attuazione dell’intervento edilizio; tale contributo non è previsto per gli edifici di proprietà dei comuni e per quelli delle Aziende territoriali per l’edilizia residenziale pubblica (ATER). Gli interventi sono, inoltre, assoggettati al pagamento del contributo straordinario pari al 50 per cento del contributo di costruzione di cui all’articolo 16 del d.p.r. 380/2001; i comuni, nell’ambito della propria autonomia, destinano preferibilmente le somme del contributo straordinario alla promozione di studi e interventi di mitigazione del dissesto idrogeologico. Quando gli interventi di cui al presente articolo e siano attinenti alla prima casa, è riconosciuta una riduzione del 20 per cento del contributo di costruzione e la facoltà ai comuni di consentire una ulteriore riduzione fino ad un massimo del 30 per cento del contributo di costruzione, previa deliberazione del consiglio comunale. È altresì riconosciuta una riduzione del contributo di costruzione pari al 50 per cento per i comuni con popolazione fino a 5 mila abitanti e pari al 30 per cento per i comuni con popolazione compresa tra 5001 e 15 mila abitanti per i cambi di destinazione d’uso da non residenziale a commerciale.”*: **euro 57.763,44**;
- spese presunte di sanatoria, a titolo di oblazione, ai sensi del **co. 5, lett. a dell'art. 36bis del DPR 380/2001 e s.m. e i.** che così recita *“Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:*
 - a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*: **euro 77.017,92**

Oneri Totali: **€ 139.781,36**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sita in via Belvedere SNC – Fiano Romano (Roma)

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. Lazio n. 316 del 08.07.2011 e successive varianti puntuali
Zona omogenea:	Zona E2 – AGRICOLA NORMALE
Norme tecniche di attuazione:	- artt 38, 41 e 42 Aree a destinazione agricola L'edificazione è ammessa con interventi diretti su lotto minimo di 30.000 mq con indice di utilizzazione fondiaria residenziale di 0,01 mq/mq, fino ad un massimo di 300 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

Note sulla conformità:

Per quanto riguarda la descrizione delle **irregolarità urbanistiche** riscontrate al momento del sopralluogo si rinvia a quanto già descritto nel paragrafo **7.1 Conformità edilizia**.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A**

Il bene è compreso all'interno di un fabbricato accessibile tramite una strada privata che conduce alle aree pertinenziali delle singole unità. L'immobile consta di un'area esterna attraverso la quale tramite un portico in muratura si accede ai locali interni. L'abitazione si sviluppa su due livelli, il piano inferiore (interrato su tre lati) è costituito da un grande vano soggiorno dotato di un ampio angolo cucina, da un bagno, da un locale di sgombero e da un ulteriore locale privo di finestre (oggi utilizzato come camera da letto). Al piano superiore raggiungibile tramite una scala interna in muratura si trovano tre camere da letto, una delle quali dotata di bagno interno, un bagno ed il terrazzo.

Quota e tipologia del diritto

2/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 83,00

È posto al piano S1 - T ed ha un'altezza utile interna al piano seminterrato di circa 2,80 al piano terra di circa m. 2,80.

Condizioni generali dell'immobile: Il bene al momento del sopralluogo è in mediocre stato di manutenzione soprattutto per quanto riguarda i solai e le pareti del soggiorno e dei locali posti al piano superiore laddove sono presenti macchie di umidità presumibilmente dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura e dal terrazzo.

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

Strutture verticali	materiale: struttura in c.a.
Travi	materiale: struttura in c.a.
Solai	materiale: tipo misto con nervature prefabricate in C.A.P. e pignatte

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: persiane materiale protezione: legno
Infissi interni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli materiale protezione: legno
Pavim. Interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: insufficienti
Cancello	materiale: legno

Impianti

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Garage Seminterrato (ora soggiorno – cucina)	sup reale netta	74,29	1,00	74,29
Deposito Seminterrato	sup reale netta	3,51	0,25	0,90
Lavanderia Seminterrato (ora letto)	sup reale netta	10,53	0,25	2,60
Bagno Seminterrato	sup reale netta	7,22	0,25	1,80
Letto 1 PT	sup reale netta	18,27	1,00	18,30
Letto 2 PT	sup reale netta	8,24	1,00	8,20
Disimpegno PT	sup reale netta	3,18	1,00	3,20
Bagno 1 PT	sup reale netta	4,10	1,00	4,10
Bagno 2 PT	sup reale netta	5,13	1,00	5,10
Cucina PT (ora Letto 3)	sup reale netta	8,83	1,00	8,80
Terrazzo	sup reale netta	22,80	0,30	6,85
		166,10		134,14

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normati-vo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compra-vendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;
 Uffici del registro di Roma 2;
 Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione in villini [A7]	134.14	€ 215.000,00	€ 215.000,00
			€ 215.000,00	€ 215.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 32.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 140.731,36

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.018,64

L'Esperto alla stima
Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE