Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **25/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice** [redacted]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: **Arch.** [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA: [redacted]
Studio in: [redacted]
Telefono: [redacted]
Fax: [redacted]
Email: [redacted]
Pec: [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb8f0a6de90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Pier Paolo Pasolini n. 14, int 16 c - Fiano Romano zona campo sportivo - Fiano Romano (RM) -00065-

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Comune di Fiano Romano proprietà per l'area [redacted] proprietà superficiaria per 1000/1000 [redacted] nato a Roma il 21/10/1980 proprietà 1/1, foglio 21, particella 261, subalterno 20, indirizzo via Belvedere snc, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 121 mq, rendita € 738,53

2. Stato di possesso

Bene: via Pier Paolo Pasolini n. 14, int 16 c - Fiano Romano zona campo sportivo - 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 Pier Paolo Pasolini n. 14, int 16 c - Fiano Romano zona campo sportivo - Fiano Romano (RM) -00065-

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO in assenza di interventi di edeguamento

4. Creditori Iscritti

Bene: via Pier Paolo Pasolini n. 14, int 16 c - Fiano Romano zona campo sportivo - Fiano Romano (RM) -00065-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb8f0a6de90

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via Pier Paolo Pasolini n. 14, int 16 c - Fiano Romano zona campo sportivo - Fiano Romano (RM) -00065-

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Comune di Fiano Romano proprietà dell'area

6. Misure Penali

Beni: via Pier Paolo Pasolini n. 14, int 16 c - Fiano Romano zona campo sportivo - Fiano Romano (RM) -00065-

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Pier Paolo Pasolini n. 14, int 16 c - Fiano Romano zona campo sportivo - Fiano Romano (RM) -00065-

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Pier Paolo Pasolini n. 14, int 16 c - Fiano Romano zona campo sportivo - Fiano Romano (RM) -00065-

Lotto: 001
Valore complessivo intero: 229.700,00

(Euro Duecentoventinovemilasettecento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb8f0a6de90

Beni in **Fiano Romano (RM)**
Località/Frazione **Fiano Romano zona campo sportivo**
via Pier Paolo Pasolini n. 14, int 16 c

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 frazione: Fiano Romano zona campo sportivo, via Pier Paolo Pasolini n. 14, int 16 c

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **Comune di Fiano Romano proprietà per l'area, [redacted] proprietà superficiaria per 1000/1000, [redacted] nato [redacted] il [redacted] proprietà 1/1, foglio 21, particella 261, subalterno 20,** indirizzo via Belvedere snc, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 121 mq, rendita € 738,53
Derivante da: costituzione del 28/12/2004 pratica n. RM0963581 in atti dal 28/12/2004 costituzione (n. 11173.1/2004)
Variazione nel classamento del 28/12/2005 pratica n. RM0990467 in atti dal 28/12/2005 variazione di classamento (n.216725.1/2005)
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015 dati relativi alla planimetria data di presentazione 28/12/2004, prot. n. RM0963581
Costituzione del 28/12/2004 pratica n. RM0963581 in atti dal 28/12/2004 costituzione (n.11173.1/2004)
Sentenza atto dell'autorità giudiziaria del 22/07/2006 Pubblico Ufficiale cancelleria Tribunale di Rieti, sede Poggio Mirteto (RI) sentenza traslativa Trascrizione n. 31973.1/2006 Reparto PI di Roma 2 in atti dal 8/8/2006

Confini: Via Pier Paolo Pasolini appartamenti int 15 e 17, s.a.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla planimetria catastale risulta mancante un tramezzo al PS1
Regolarizzabili mediante: variazione catastale previa presentazione CILA presso l'ufficio tencico comunale
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni
redazione CILA: € 2.800,00

Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb8f0a6de90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un quartiere di costruzione piuttosto recente (2004) costituito da tipologia di case a schiera, posto in prossimità dello stadio comunale Sandro Pertini del Comune di Fiano Romano.

Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: sede comunale, ufficio postale, sportelli bancari, museo, cinema, negozi all'ingrosso e al dettaglio, scuole di ogni ordine e grado.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali
Importanti centri limitrofi: Roma.
Attrazioni paesaggistiche: fiume Tevere.
Attrazioni storiche: Castello ducale Orsini, chiesa di Santo Stefano Protomartire, Santa Maria ad Pontem.
Principali collegamenti pubblici: treno 9 km, autobus 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: No

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:

Convenzione urbanistica Comune di Fiano Romano

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 in rinnovazione attiva a favore di [redacted]; Importo ipoteca: € 2.950.000,00; Importo capitale: € 1.475.000,00; a rogito di Notar [redacted] in data 17/01/2003 ai nn. 18138; trascritto a Roma 2 in data 05/01/2023 ai nn. 617/72;
  Note: riferita all'ipoteca iscritta in data 29 gennaio 2003 al n. 790 Rep. per il diritto di 1/1 di proprietà superficiaria nonchè contro la società [redacted] con sede a [redacted] C.F. [redacted] per la proprietà

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb8f0a6de90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficiaria e contro [redacted] per il diritto di proprietà superficiaria di 1/1

4.2.2 *Pignoramenti:*

Atto Giudiziario del 12/02/2023 Rep. n. 67 trascritto a Rieti il 14/03/2023 Reg. Part. n. 9418, Reg. Gen. n. 14251
a favore di [redacted] ede [redacted] ontro [redacted]
per il diritto di proprietà.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

Visure allegate.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: € 939,30

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 258,00/anno
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: € 1.122,34.
Millesimi di proprietà: Tabella Generale: 50,98 Mill Tabella B: 39,16 Mill.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - villetta a schiera su tre piani
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: non è presente il libretto di manutenzione della caldaia
Note Indice di prestazione energetica: -
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: non risultano cause in corso o atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **1/1 proprietà superficiaria** dal 04/06/2002 al 02/08/2006. In forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notar [redacted], in data 04/06/2002, ai nn. 17657; trascritto a Roma 2, in data 14/06/2002, ai nn. 25184/17590.
Note: dal comune di Fiano Romano

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] **per i diritti pari ad 1/1 di proprietà superficiaria** dal 22/07/2006 ad oggi (attuale proprietario).
In forza di sentenza traslativa - a rogito di Tribunale Rieti sezione distaccata di Poggio Mirteto- sentenza traslativa, in data 22/07/2006, ai nn. 92/2006; trascritto a Roma, in data 02/08/2006, ai nn. 53428/31973.
Note: successivo atto di rettifica alla nota trascritto presso l'agenzia delle entrate di Roma

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb8f0a6de90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 il 28/11/2008 ai nn 71870/42512 di form. dalla [redacted] con sede [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 111/2000
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: nuova costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/10/2000 al n. di prot. 12996
Rilascio in data 07/02/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 103/2001
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione villette a schiera
Oggetto: variante
Presentazione in data 21/09/2001 al n. di prot. 13216
Rilascio in data 29/04/2002 al n. di prot.

Numero pratica: prot. n. 6378
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: DIA
Per lavori: variazioni non sostanziali
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/04/2004 al n. di prot. 6378
Abitabilità/agibilità in data 10/08/2004 al n. di prot. 14611

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccole variazioni interne (tramezzo non esistente al PS1)
Regolarizzabili mediante: CILA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

frazione: Fiano Romano zona campo sportivo, via Pier Paolo Pasolini n. 14, int 16 c

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 84 del 3/8/1992, approvato con modificazioni della G.R. del Lazio con Del. 2271 del 2/6/1998 e pubblicato sul BUR Lazio n. 23 del 20/8/1998
Zona omogenea:	zona edilizia agevolata L.167/1968
Norme tecniche di attuazione:	Comprensorio comunale CPR7 indice fondiario 1,17 mc/mq H max m. 7,50 dist. confini 5,00 m dist. fabbr. m. 7,50 distanza strade m. 7,50

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb8f0a6de90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per concessione diritto di superficie art 35 L 865/71 Realizzazione di un programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica L.167/68 diritto di superficie anno 95
Estremi delle convenzioni:	atto Notar Caprino Ernesto del 4/6/2002 Rep. 17657 trascr. rep. 17590 del 14/6/2002
Obblighi derivanti:	Convenzione allegata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	rispetto estremi convenzione edilizia e regolamento di condominio
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc 1,17 al mq
Altezza massima ammessa:	7,50
Volume massimo ammesso:	6000 sull'intero comprensorio
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna difformità rilevata di tipo urbanistico

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

In Comune di Fiano Romano, in prossimità del campo sportivo Sandro Pertini, Villetta a schiera composta da soggiorno, bagno, cucina, terrazzo e giardino al PT, due camere, bagno e balcone al P1, cantina e garage al PS1spazi condominiali comuni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Comune di Fiano Romano per proprietà del terreno

Superficie complessiva di circa mq **204,26**
E' posto al piano: PS1-T-1
L'edificio è stato costruito nel: 2002/2004
L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato
L'unità immobiliare è identificata con il numero: int 16;
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38ec6365494b2ddbb8f0a6de90

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:e

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Fondazioni	tipologia: **c.a. tipologia non nota** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **elementi prefabbricati in calcestruzzo cementizio armato e pignatte interposte** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a. e muratura** condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: **travetti prefabbricati** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola e doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **isolamento termico e guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muri a cassetta in laterizio leggero per PT e 1 muri con blocchi alleggeriti tra i garage, muri in c** coibentazione: **si ma non nota la tipologia** rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **gres porcellanato** condizioni: **sufficienti**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb80a6de90

Pavim. Interna	materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno laminato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **maioliche in monocottura** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **maioliche di cotto smaltato** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presenti certificazioni di legge**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificazione di legge**
Fognatura	tipologia: **non nota** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presenti le certificazioni di legge**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** condizioni: **sufficienti** conformità: **non consegnate certificazioni di legge**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non consegnate le certificazioni di legge**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb8f0a6de90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianto a norma	NO da adeguare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano
Stato impianto	attivo
Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo della consistenza si è fatto riferimento alla superficie commerciale del bene, al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi, alle superfici individuate sono stati applicati indici di riduzione correttivi in relazione alla destinazione d'uso, alla luminosità dei locali o degli spazi esterni e complementari.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali di piano terra	sup lorda di pavimento	58,14	1,00	58,14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb8f0a6de90

cantina e garage al PS1	sup lorda di pavimento	68,22	0,50	34,11
locali P1	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
terrazzo PT	sup lorda di pavimento	21,40	0,25	5,35
balcone	sup lorda di pavimento	10,50	0,15	1,58
		204,26		**145,18**

Accessori:

A
1. Giardino — Sviluppa una superficie complessiva di 39 circa mq
Valore a corpo: € **15.000,00**

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata eseguita per parametri tecnici, utilizzando il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato del bene.
Eseguite le ricerche presso agenzie immobiliari locali, esaminate pubblicazioni specialistiche, consultata la banca dati dell'Agenzia delle entrate, con riferimento alla tipologia del bene, alle sue caratteristiche costruttive, all'orientamento, alla luminosità e salubrità dei locali, alle finiture interne ed esterne, si è pervenuti all'individuazione del valore di € 1.800,00 da assegnare ad ogni metroquadrato di superficie commerciale ragguagliata del bene, in considerazione del fatto che viene posta in vendita la proprietà superficiaria del bene; il prezzo del riscatto del diritto di superficie è stato comunicato al CTU dal tecnico comunale (calcolo allegato) ed ammonta ad € 2.388,88 poiché l'iniziale diritto di superficie concesso alla ditta esecutrice dei lavori era a titolo oneroso.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Roma Fiano Romano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Ufficio del registro di Rieti;

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb8f0a6de90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ufficio tecnico di Fiano Romano.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 276.324,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali di piano terra	58,14	€ 1.800,00	€ 104.652,00
cantina e garage al PS1	34,11	€ 1.800,00	€ 61.398,00
locali P1	46,00	€ 1.800,00	€ 82.800,00
terrazzo PT	5,35	€ 1.800,00	€ 9.630,00
balcone	1,58	€ 1.800,00	€ 2.844,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 261.324,00
Valore Corpo	€ 261.324,00
Valore Accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 276.324,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 276.324,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino	145,18	€ 276.324,00	€ 276.324,00

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%) € 41.448,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore di piena proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 232.075,40

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb80a6de90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà	€ 2.388,88
a detrarre	€ 229.686,52

VALORE LOTTO N. 01 in proprietà superficiaria **€ 229.700,00**

(Euro duecentoventinovemilasettecento/00)

Data generazione:
12-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70b8b5f38c6365494b2ddbb8f0a6da90

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009