


---

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

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP.VA**

contro: 

N° Gen. Rep. **20/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2017 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ENRICA CIOCCA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Albani  
**Codice fiscale:** LBNNDR80S13H282W  
**Partita IVA:** 00978000578  
**Studio in:** VIA A.M.RICCI 103/A - 02100 RIETI  
**Fax:** 0746270437  
**Email:** albani.andrea@hotmail.it  
**Pec:** andrea.albani@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Aldo Moro 105 e 107 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 10, particella 230, subalterno 1, indirizzo Via Aldo Moro n. 107, piano T, comune Fiano Romano (RM), categoria C1, classe 3, consistenza 98 mq, superficie 116 mq, rendita € 971,77.

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 10, particella 233, subalterno 504, indirizzo Via Aldo Moro n. 107, piano T, comune Fiano Romano (RM), categoria C1, classe 5, consistenza 44 mq, superficie 79,00 mq, rendita € 590,93.

### 2. Stato di possesso

Bene: via Aldo Moro 105 e 107 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

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

Bene: via Aldo Moro 105 e 107 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

**4. Creditori Iscritti**

Bene: via Aldo Moro 105 e 107 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOPERATIVA

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOPERATIVA

**5. Comproprietari**

Bene: via Aldo Moro 105 e 107 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

Bene: via Aldo Moro 105 e 107 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: -

**7. Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Aldo Moro 105 e 107 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: via Aldo Moro 105 e 107 - Fiano Romano (Roma) - 00065

Lotto: 001

Prezzo base d'asta: € 148.356,11

Lotto: 002

Prezzo base d'asta: € 67.821,14

Beni in Fiano Romano (Roma)  
Località/Frazione  
via Aldo Moro 105 e 107

**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? No

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

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Aldo Moro 105 e 107

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] foglio 10, particella 230, subalterno 1, indirizzo Via Aldo Moro n. 107, piano T, comune Fiano Romano (RM), categoria C1, classe 3, consistenza 98 mq, superficie 116 mq, rendita € 971,77.

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Lievi difformità delle superfici utili interne; - differente posizionamento del pilastro interno del vano principale; - differente consistenza dell'ambiente rialzato all'interno del vano principale; - Realizzazione di nuova tramezzatura con porte annesse; - differente andamento della tramezzatura di partizione all'interno del locale laboratorio.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

Procedura DOCFA : € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A1, treno, Autobus

**3. STATO DI POSSESSO:**

In data di sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 BANCA DI ROMA GIÀ UNICREDIT SPA contro [REDACTED] e [REDACTED] Derivante da: CONTRATTO DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 120.000.000; Importo capitale: L. 40.000.000; A rogito del NOTAIO GIOVANNI POCATERRA DI ROMA in data 23/05/1996; Iscritta PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA2 in data 24/05/1996 ai nn. 19327/2724 .

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito del NOTAIO IMPERIALE LUCA CESARE DI ROMA in data 24/09/2008 ai nn. 341/270; Iscritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA2 in data 01/10/2008 ai nn. 57331/12200.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A FIRMA DEL TRIBUNALE DI RIETI in data 22/01/2014 ai nn. 41/2014 trascritto a PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA2 in data 03/03/2014 ai nn. 10647/5948;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] ENTRAMBI PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ DI 1/2 CIASCUNO. **proprietari dall'ante ventennio al 14/02/1999.**

Note: - LA SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] N° 50 VOL 16400 REGISTRATA PRESSO U.R. DI ROMA IL 10/09/1996 ED INTEGRATA CON SUCCESSIVA N° 82 VOL 651 REGISTRATA U.R. DI ROMA IN DATA 08/04/2008 **NON RISULTA ANCORA TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA;** - CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO CIMMINO DEL 11/09/2016 RISULTA TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI ROMA 2 A FAR DATA DAL 24/09/2013 AL N°29064 DEL REGISTRO PARTICOLARE L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DELLA MORTE DEL DE CUIUS.

Proprietario: [REDACTED] NATO [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 dal 14/02/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione - **Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;** registrato a U.R. DI ROMA, in data 07/04/2008, ai nn. 42/603; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2, in data 20/08/2008, ai nn. 50783/29864.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: pratica di costruzione edilizia n. 52/68.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: pratica di costruzione edilizia.

Per lavori: costruzione di casa per civile abitazione.

Oggetto: nuova costruzione.

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 3155.

Abitabilità/agibilità in data 22/03/1971 al n. di prot. 3530.

Numero pratica: D.I.A. del 18.04.06 prot. 008136.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Modifica accessi carrabili esistenti con demolizione del muretto di recinzione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Presentazione in data 18/04/2006 al n. di prot. 008136.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Lievi difformità delle superfici utili interne; - differente posizionamento del pilastro interno del vano principale; - differente consistenza dell'ambiente rialzato all'interno del vano principale; - realizzazione di nuova tramezzatura con porte annesse; - differente andamento della tramezzatura di partizione all'interno del locale laboratorio.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria previa acquisizione del nullaosta da parte della Regione Lazio Area Genio Civile.

SCIA in Sanatoria: € 4.000,00.

Oneri Totali: € 4.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	in forza di delibera di G.R. n. 316 del 08/07/2011
Zona omogenea:	Zona B di Completamento - Sottozona B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 lett. a Aree parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale; sono annessi interventi diretti di completamento con indice di utilizzazione fondiaria di 1,03 mq/mq, con il limite di 3 piani fuori terra (Hmax 10ml).

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vano principale	sup reale netta	85,75	1,00	85,75
Laboratorio	sup reale netta	13,03	0,75	9,77
Bagno avventori	sup reale netta	5,89	0,90	5,30
Bagno dipendenti	sup reale netta	3,21	0,75	2,41
		<b>107,88</b>		<b>103,23</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2016.

Zona: FIANO ROMANO.

Tipo di destinazione: Commerciale.

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1400.

Valore di mercato max (€/mq): 2000.

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

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa". Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione. Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione. Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2016 Semestre 1.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti (RI);

Ufficio tecnico di Fiano Romano (RM);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano (RM);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.750,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano principale	85,75	€ 1.750,00	€ 150.062,50
Laboratorio	9,77	€ 1.750,00	€ 17.097,50
Bagno avventori	5,30	€ 1.750,00	€ 9.275,00
Bagno dipendenti	2,41	€ 1.750,00	€ 4.217,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 180.654,25
Valore corpo			€ 180.654,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 180.654,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 180.654,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	103,23	€ 180.654,25	€ 180.654,25

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 27.098,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 148.356,11</b>
---	---------------------

**Lotto: 002**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

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

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Aldo Moro 105 e 107

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] foglio 10, particella 233, subalterno 504, indirizzo Via Aldo Moro n. 107, piano T, comune Fiano Romano (RM), categoria C1, classe 5, consistenza 44 mq, superficie 79,00 mq, rendita € 590,93.

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

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Lievi difformità delle superfici utili interne; -

Assenza di tramezzo all'interno del vano n°2.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA.

Procedura DOCFA: € 1.200,00.

Oneri Totali: € 1.200,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A1, treno, Autobus.

**3. STATO DI POSSESSO:**

In data di sopralluogo l'immobile risulta libero.

**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 BANCA DI ROMA GIÀ UNICREDIT SPA contro [REDACTED] Derivante da: CONTRATTO DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 120.000.000; Importo capitale: L. 40.000.000; A rogito del NOTAIO GIOVANNI POCATERRA DI ROMA in data 23/05/1996; Iscritta PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA2 in data 24/05/1996 ai nn. 19327/2724 .

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito del NOTAIO IMPERIALE LUCA CESARE DI ROMA in data 24/09/2008 ai nn. 341/270; Iscritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA2 in data 01/10/2008 ai nn. 57331/12200.

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOPERATIVA contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A FIRMA DEL TRIBUNALE DI RIETI in data 22/01/2014 ai nn. 41/2014 trascritto a PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA2 in data 03/03/2014 ai nn. 10647/5948;

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.  
 Attestazione Prestazione Energetica: Presente.  
 Indice di prestazione energetica: G.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] e [REDACTED]  
 [REDACTED] ENTRAMBI PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ DI 1/2 CIASCUNO. **proprietari dall'ante ventennio al 14/02/1999 .**

Note: - LA SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED] N° 50 VOL 16400 REGISTRATA PRESSO U.R. DI ROMA IL 10/09/1996 ED INTEGRATA CON SUCCESSIVA N° 82 VOL 651 REGISTRATA U.R. DI ROMA IN DATA 08/04/2008 **NON RISULTA ANCORA TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA**; - CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO CIMMINO DEL 11/09/2016 RISULTA TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI ROMA 2 A FAR DATA DAL 24/09/2013 AL N°29064 DEL REGISTRO PARTICOLARE L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ DELLA MORTE DEL DE CUIUS.

Proprietario: [REDACTED] NATO A [REDACTED] PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 dal 14/02/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione - **Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI**; registrato a U.R. DI ROMA, in data 07/04/2008, ai nn. 42/603; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2, in data 20/08/2008, ai nn. 50783/29864.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: pratica edilizia n. 55/06.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria.

Per lavori: demolizione della scala interna, frazionamento piano terra, ristrutturazione piano primo, cambio di destinazione d'uso da magazzino a commerciale e diversa distribuzione degli spazi interni.

Presentazione in data 08/05/2006 al n. di prot. 9493.

Rilascio in data 21/11/2006 .

Numero pratica: D.I.A. per variante non essenziale alla D.I.A. del 18.04.06 prot. 008136.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 art. 22.

Per lavori: Diversa distribuzione degli spazi interni e modifica delle superfici finestrate.

Presentazione in data 12/03/2007 al n. di prot. 005315.

**7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Lievi difformità delle superfici utili interne; - Assenza di tramezzo all'interno del vano n°2.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria.

SCIA in Sanatoria: € 3.000,00.

Oneri Totali: € 3.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica:****Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	in forza di delibera di G.R. n. 316 del 08/07/2011
Zona omogenea:	Zona B di Completamento - Sottozona B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 32 lett. a Aree parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale; sono annessi interventi diretti di completamento con indice di utilizzazione fondiaria di 1,03 mq/mq, con il limite di 3 piani fuori terra (Hmax 10m!).

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A**

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta un locale commerciale facente parte di complesso immobiliare di maggior consistenza. Lo stesso si sviluppa unicamente al piano terra ed è composto rispettivamente da vano 1 (mq 21,30), vano 2 (mq 8,85), un locale bagno (mq 3,45), vano 3 (mq 20,20) e vano 4 (mq 5,70).





**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2016

Zona: FIANO ROMANO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: ABITAZIONE CIVILE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 2000

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

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa". Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione. Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione. Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2016 Semestre 1.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti (RI);

Ufficio tecnico di Fiano Romano (RM);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano (RM);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.550,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano 1	21,30	€ 1.550,00	€ 33.015,00
Vano 2	7,08	€ 1.550,00	€ 10.974,00
Bagno	3,11	€ 1.550,00	€ 4.812,75
Vano 3	19,19	€ 1.550,00	€ 29.744,50
Vano 4	3,99	€ 1.550,00	€ 6.184,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 84.730,75
Valore corpo			€ 84.730,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.730,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 84.730,75

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	54,67	€ 84.730,75	€ 84.730,75

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 12.709,61
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.200,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 67.821,14</b>
---	--------------------

L'Esperto alla stima  
Ing. Andrea Albani