

# Tribunale di Rieti

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. a R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **90/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c. 28/11/2019

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT. GIANLUCA VERICO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Lilia Vittori**

Codice fiscale: VTLLI55A62L293Y

Partita IVA: 00629940578

Studio in: Via E.Cirese 10 - Rieti

Telefono: 0746280924

Fax: 0746280924

Email: [liliavittori@gmail.com](mailto:liliavittori@gmail.com)

Pec: [lilia.vittori@archiworldpec.it](mailto:lilia.vittori@archiworldpec.it)

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** via dello Sport n. 22/c int. 2 PT -Campo Maro- Fiano Romano (RM) -00065-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

, foglio 12, particella 940, subalterno 4-506-511; indirizzo località Campo Maro, via dello Sport n. 22/c, interno 2, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 76 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 624,91

**2. Stato di possesso**

**Bene:** via dello Sport n. 22/c int. 2 PT -Campo Maro- 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 dello Sport n. 22/c int. 2 PT – Loc. Campo Maro - Fiano Romano (RM) -00065-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via dello Sport n. 22/c int. 2 PT – Loc. Campo Maro - Fiano Romano (RM) -00065-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. a R.L

**5. Comproprietari**

**Beni:** via dello Sport n. 22/c int. 2 PT -Loc. Campo Maro- Fiano Romano (RM) -00065-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Altri comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via dello Sport n. 22/c int. 2 PT -Loc. Campo Maro- Fiano Romano (RM) -00065-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via dello Sport n. 22/c int. 2 PT -Loc. Campo Maro- Fiano Romano (RM) -00065-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via dello Sport n. 22/c int. 2 PT -Loc. Campo Maro- Fiano Romano (RM) -00065-

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 88.000,00 Euro Ottantottomila/00

**Beni in Fiano Romano (RM)**  
**Località Campo Maro**  
via dello Sport n. 22/c int. 2 PT

**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 località Campo Maro, via dello Sport n. 22/c int. 2, PT.**

**Quota e tipologia del diritto**

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

**Quota e tipologia del diritto**

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

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

Intestazione: n. 12, particella 940, subalterni 4-506-511 graffiati,

indirizzo località Campo Maro, via dello Sport 22/c interno 2, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale 76 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 624,91

Derivante da: - variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie - variazione toponomastica del 22/09/2015 prot. n. RM0613531 in atti dal 22/09/2015 -variazione di toponomastica d'ufficio (n. 185030.1/2015) -variazione nel classamento del 22/02/2002 protocollo n. 163321 in atti dal 22/02/2002 -variazione di classamento (n. 7590.1/2002) -variazione del 25/02/2000 in atti dal 25/02/2000 ultimazione di fabbricato urbano (n. S00261.1/2000) -variazione del 10/03/1998 in atti dal 10/03/1998 frazionamento per trasferimento di diritti corte esclusiva.

Confini

l'appartamento con piccola corte di ingresso: distacco su strada privata, sub 3 (int. 1), (int. 3) sub 5, sub 506, sub 504, sub 509, s.a.

la corte privata (posto auto): sub 512, sub 502, sub 510, strada di accesso comune, s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità riscontrata

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

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

zona di espansione

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** scuole di ogni ordine e grado,

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Roma, Rieti.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Tevere, Riserva naturale Nazzano-Tevere-Farfa.

**Attrazioni storiche:** Castello degli Orsini, Chiesa di Santo Stefano Nuovo, Chiesa di Santo Stefano Vecchio ed altri monumenti di differenti epoche storiche.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 100 m

## 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:

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 attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. a R.L. contro  
derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; a rogito di Notar Cannata Bernardo in data 19/12/2014 Rep. 30933/17607; trascritto a Roma in data 22/12/2014 al n. 54945 Reg. Gen. n. 7263 Reg. Part.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. a R.L. contro  
rogito di Tribunale di Rieti in data 07/05/2018 ai nn. 399 trascritto a Roma in data 25/05/2018 al n. 24780 Reg. Gen. n. 17177 Reg. Gen.;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Allegata

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** nessuna spesa deliberata: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non risulta costituzione in condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: strada di accesso comune e spazi comuni**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F (certificato scaduto) valido fino al Novembre 2016

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano vincoli di prelazione a favore dello Stato

**Avvertenze ulteriori:** Non risultano cause in corso o atti ablativi da parte della P.A.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario da ante ventennio al **11/05/2000**. In forza di atto di compravendita - a rogito Notar Augusto Perugini, in data 17/12/1990; trascritto a Roma 2, in data 21/12/1990, al n. 34344 Reg. Part.  
Note: provenienza da [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 1/2 della p.p. [redacted] 4 per la quota di 1/2 della p.p. dal 11/05/2000 al 17/04/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Casalino Elio, in data 11/05/2000; trascritto a Roma 2, in data 17/05/2000, al n. 12585 Reg. Part.  
Note: rettifica con successiva nota n. 17674 Reg. Part. del 14/06/2002, Notar Leofreddi Andrea. erronea indicazione del cognome di [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] 1/2 della p.p. [redacted] 1/2 della p.p. dal 17/04/2002 al 21/10/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito Notar Colavincenzo Alessandra, in data 17/04/2002; trascritto a Roma 2, in data 20/04/2002, al n. 11384 Reg. Part..

**Titolare/Proprietario:** [redacted] In forza di atto di compravendita - a rogito di Cerasi Paolo, in data 21/10/2011; trascritto a Roma 2, in data 24/10/2011, al n. 34711 Reg. Part.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] 1/2 p.p. dal 19/12/2014 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Cannata Bernardo, in data 19/12/2014; trascritto a Roma 2, in data 22/12/2014, al n. 36650 Reg. Part.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione 62/90, pratica n. 63/90 prot 3299/90

Intestazione:

11/12/1949

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione

Presentazione in data 26/04/1990 al n. di prot. 3299

Rilascio in data 14/06/1990

Numero pratica: Concessione Edilizia 32/1994

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla C.E. del 14/06/1990

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/06/1994 al n. di prot. 6148

Rilascio in data 20/12/1995 al n. di prot. 53

Numero pratica: Concessione n. 152/1997

Intestazione:

Tipo pratica: sanatoria opere edilizie abusive

Note tipo pratica: L 23/12/1994 n. 724 art. 39

Per lavori: variazioni al progetto originario con ampliamento

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 2327

Rilascio in data 25/08/1997 al n. di prot. 330

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:****frazione: Campo Maro, via dello Sport n. 22/c int. 2 PT**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona C di completamento ed espansione, sottozona C2 tramite PUA art. 33 lettera b
Norme tecniche di attuazione:	indice di espansione con prevalente destinazione residenziale da attuarsi tramite PUA con indice di utilizzazione territoriale di 0,11 mq/mq e con H max=7,00 m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,11 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,00 m

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Trattasi di un fabbricato, tipologia duplex "a schiera" nel quale è localizzato l'appartamento di piano terra con posto auto scoperto e corte annessi, composto da soggiorno con cucinotto, due camere da letto, due bagni, corridoio di disimpegno e ripostiglio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di /

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

a per 1/2 della p.p.

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di /

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

per 1/2 della p.p.

Superficie complessiva di circa mq **60,98**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete

**Caratteristiche descrittive:** come desunto da quanto è stato possibile visionare

**Caratteristiche strutturali:** come desunto dall'esame dello stato dei luoghi e dei progetti approvati

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>travetti prefabbricati e pignatte</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura:



**manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio elettrocolorato bianco</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>non nota</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>non noto</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>maioliche di cotto smaltato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>maioliche di cotto smaltato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>non nota</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>ferro e polipropilene</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Non esibita dai debitori
------	--------------------------

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non esibita dai debitori

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del bene è stata individuata con riferimento alla superficie utile abitabile, al netto delle strutture portanti e delle tamponature

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
cucina	sup reale netta	7,50	1,00	7,50
bagno	sup reale netta	3,50	0,90	3,15
camera da letto	sup reale netta	10,00	1,00	10,00
cameretta	sup reale netta	5,70	1,00	5,70
bagno	sup reale netta	7,00	0,90	6,30

disimpegno e ripostiglio	sup reale netta	6,28	0,80	5,02
		60,98		58,67

**Accessori:**

A

1. piccola corte privata, Sviluppa una superficie complessiva di 83 circa mq  
posto auto scoperto e spazi comuni

Note: Corte di accesso, spazi comuni, corte esclusiva annessa, posto auto scoperto

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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici con il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato.

Dalle ricerche eseguite presso agenzie immobiliari locali e pubblicazioni specialistiche, avendo preventivamente consultato la banca dati dell'Agenzia delle entrate; con riferimento infine alle caratteristiche proprie del manufatto ed in particolare alla tipologia costruttiva, alla localizzazione, allo stato di manutenzione generale, all'orientamento ed alle finiture interne ed esterne, la sottoscritta ha individuato la somma di € 1600 (Euro Milleseicento/00) da assegnare ad ogni metro quadrato di superficie utile del bene.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico del Comune di Fiano Romano;

Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare: locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da € 1250 ad € 1900.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annessi piccola corte privata, posto auto scoperto e spazi comuni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.872,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
soggiorno	21,00	€ 1.600,00	€ 33.600,00

cucina	7,50	€ 1.600,00	€ 12.000,00
bagno	3,15	€ 1.600,00	€ 5.040,00
camera da letto	10,00	€ 1.600,00	€ 16.000,00
cameretta	5,70	€ 1.600,00	€ 9.120,00
bagno	6,30	€ 1.600,00	€ 10.080,00
disimpegno e ripostiglio	5,02	€ 1.600,00	€ 8.032,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.872,00
Valore Corpo			€ 93.872,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 103.872,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.872,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessi piccola corte privata, posto auto scoperto e spazi comuni	58,67	€ 103.872,00	€ 103.872,00

**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% )

€ 15.580,80

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 88.291,20

Arrotondabile ad Euro 88.000,00

**VALORE LOTTO € 88.000,00 (Euro Ottantottomila/00)**

Data generazione:  
29-08-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lilia Vittori**