
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **33/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-03-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto: UNICO



Esperto alla stima: **Architetto MASSIMO CAPASSO**
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Rieti al N. 189

c.f. CPSMSM70A07H282Y

Con studio in: Via Dei Salici 65 - 02100 RIETI

Telefono e Fax: 0746 181919

Cellulare: 349 6471406

Email: massimo.capasso.arch@gmail.com

Pec: massimo.capasso@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: UNICO

Corpo: A - Locale commerciale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, subalterno 33, indirizzo Via Milano snc, interno 29, piano 1, comune Fiano Romano, categoria D/8, consistenza 118 mq, rendita € 3.237,00

Corpo: B - Box auto in autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, subalterno 56, indirizzo Via Milano snc, interno P9, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 11,78

Corpo: C - Box auto in autorimessa

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, subalterno 57, indirizzo Via Milano snc, interno P10, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 11,78

2. Stato di possesso

Bene: Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: UNICO

Corpo: A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data OMISSIS con cadenza trimestrale. Registrato a OMISSIS il OMISSIS ai nn.OMISSIS. Tipologia contratto: 6+6, scadenza OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: UNICO

Corpo: A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065



Lotto: UNICO

Corpo: A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001 - Lotto unico

Corpo: A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

Misure Penali: Non note



7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065



Lotto: UNICO

Corpo: A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in

autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: UNICO

Prezzo da "libero" e/o "occupato": € 139.500,00



Beni in **Fiano Romano (RM)**
Località **Fiano Romano**
Via Milano n.19

Lotto: UNICO

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

Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince dalla relazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate dal ctu.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Sì - La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Locale commerciale

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) CAP: 00085

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, sub 33, indirizzo Via Milano, interno 29, piano 1, comune Fiano Romano, categoria D/8, rendita € 3.237,00.

Derivante da: VARIAZIONE del OMISSIS protocollo n. OMISSIS in atti dal OMISSIS REVISIONE CLASSAMENTO (OMISSIS).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono presenti parti comuni.

Confini: Il bene è sito all'interno al primo piano del centro commerciale Feronia e si affaccia sulla galleria principale da cui vi si accede. Gli altri tre lati sono privi di aperture verso l'esterno. Confina con negozio Sub 32, negozio Sub 34 e negozio Sub 38, salvo altri.

Conformità catastale:

Dai due sopralluoghi effettuati il 26/10/21 e 10/11/21, il fabbricato identificato al NCEU del comune di Fiano Romano al Foglio 38 Part.570 sub 33 è risultato catastalmente conforme.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Box auto in autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM) CAP: 00065

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, subalterno 56, indirizzo Via Milano, interno P9, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 11,78.

Derivante da: VARIAZIONE del OMISSIS protocollo n. OMISSIS in atti dal OMISSIS AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (OMISSIS).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non presenti

Confini: L'immobile è situato al piano primo seminterrato del centro commerciale "Feronia" e confina sui due lati liberi con altri posti auto identificati con l'interno P8 (altra proprietà) e P10 (stessa proprietà)

Conformità catastale:

Dai due sopralluoghi effettuati il 26/10/21 e 10/11/21, il fabbricato identificato al NCEU del comune di Fiano Romano al Foglio 38 Part.570 sub 56 è risultato catastalmente conforme.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C - Box auto in autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM)
CAP: 00065**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, proprietaria per 1/1, foglio 38, particella 570, subalterno 57, indirizzo Via Milano, interno P10, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 11,78.

Derivante da: Variazione del OMISSIS - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non ci sono parti comuni.

Confini: L'immobile è situato al piano primo seminterrato del centro commerciale "Feronia" e confina sui due lati liberi con altri posti auto identificati con l'interno P9 (stessa proprietà) e P11 (altra proprietà).

Conformità catastale:

Dai due sopralluoghi effettuati il 26/10/21 e 10/11/21, il fabbricato identificato al NCEU del comune di Fiano Romano al Foglio 38 Part.570 sub 57 è risultato catastalmente conforme.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono situati nel comune di Fiano Romano (Rm), all'interno del centro Commerciale "Feronia".

Il centro commerciale è ubicato a circa 3 km di distanza dall'uscita Fiano Romano della autostrada A1 - Diramazione Roma Nord, in aree prevalentemente commerciali e artigianali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: nulla da segnalare

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Fiano Romano e Capena.

Attrazioni paesaggistiche: niente di rilevante.

Attrazioni storiche: centri storici di Fiano Romano e Capena.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Milano n.19 - Fiano Romano (RM)

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data OMISSIS con cadenza trimestrale.

Registrato a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS

Tipologia contratto: 6+6, scadenza OMISSIS

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:*

Non note

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Non note

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non noti

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio del OMISSIS a favore del Comune di Fiano Romano contro la Soc. OMISSIS con sede in OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto unilaterale avente per oggetto la piena proprietà dell'area identificata al catasto al foglio 38, Part. 87P-84P-88P per la costruzione di un fabbricato destinato a servizi privati quali uffici - negozi - albergo e foresteria..

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale commerciale

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio del OMISSIS a favore del Comune di Fiano Romano contro la OMISSIS con sede in OMISSIS; Iscritto/trascritto a in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto unilaterale avente per oggetto la piena proprietà dell'area identificata al catasto al foglio 38, Part. 87P-84P-88P per la costruzione di un fabbricato destinato a servizi privati quali uffici - negozi - albergo e foresteria..

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box auto in autorimessa

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 26/10/1990 a favore del Comune di Fiano Romano contro la OMISSIS con sede in OMISSIS;



Iscritto/trascritto a in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Atto unilaterale avente per oggetto la piena proprietà dell'area identificata al catasto al foglio 38, Part. 87P-84P-88P per la costruzione di un fabbricato destinato a servizi privati quali uffici - negozi - albergo e foresteria..

Dati precedenti relativi ai corpi: C – Box auto in autorimessa

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: OMISSIS; Importo capitale: OMISSIS; Iscritto/trascritto a Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale commerciale, B - posto auto in autorimessa, C - posto auto in autorimessa

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: OMISSIS; Importo capitale: OMISSIS; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale commerciale, B - posto auto in autorimessa, C - posto auto in autorimessa

4.2.2 Altre trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili iscritto/trascritto a Unep Tivoli in data 14/05/2021 ai nn. 26476/18961;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Locale commerciale, B - posto auto in autorimessa, C - posto auto in autorimessa

4.2.3 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Ispezione a cura del ctu del 16/01/2022 n. T37656 in cui non sono emerse variazioni rispetto alla documentazione in atti.

4.3 Misure Penali

Non note

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Locale commerciale

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8], sito in Fiano Romano (RM), Via Milano n.19

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

- Quota annuale spese condominio "Feronia": Euro 3'482,28 (paria a Euro 290,19 mensili, relativamente al 2021);

- Quota annuale Consorzio "Feronia": Euro 2'508,00 (da versarsi mensilmente, relativamente al 2021);

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- A gennaio 2022 risultava un debito nei confronti del "Consorzio Feronia" (canone mensile scaduto + spese legali) pari a **Euro 15'738,73**;

- A dicembre 2021 risultavano i seguenti debiti nei confronti del condominio "Feronia":

- per rate condominiale ordinarie scadute pari a **Euro 58'857,44**;
- per "esercizio straordinario COVID-19", mese novembre e dicembre 2021 pari a **Euro 1'081,19** ;

Millesimi di proprietà: 1000/1000 dell'intero immobile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è sito al piano primo del centro commerciale, raggiungibile mediante ascensore. L'accesso è in piano senza ostacoli.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti

Attestazione Prestazione Energetica: Non fornita

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non note

Identificativo corpi: B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fiano Romano (RM), Via Milano n.19

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il box auto, pur essendo catastalmente indipendente, è di fatto pertinenza del locale commerciale foglio 38, particella 570, sub 33, le cui spese sono state già specificate al corpo A.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Specificate relativamente al corpo A.

Millesimi di proprietà: 1000/1000 dell'intero immobile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è posto al piano seminterrato del centro commerciale raggiungibile anche mediante ascensore.

Risulta in piano e senza ostacoli.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non note

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: A - Locale commerciale, B - posto auto in autorimessa, C - posto auto in autorimessa

Proprietario: OMISSIS **proprietario ante ventennio al 19/04/2002.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di compravendita del terreno sui cui insistono gli immobili in oggetto, identificato in catasto al Foglio 38, Part.87.

Proprietario: OMISSIS dal OMISSIS al OMISSIS. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Proprietario: OMISSIS dal OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi ai corpi: A - Locale commerciale, B - posto auto in autorimessa, C - posto auto in autorimessa

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Via Milano n.19, Fiano Romano (RM) CAP: 00085

Numero pratica: Concessione edilizia n. OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Costruzione edificio commerciale
 Oggetto: nuova costruzione

7.1 Conformità edilizia:

Dati relativi ai corpi: A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Dati relativi ai corpi: A - Locale commerciale, B - Box auto in autorimessa, C - Box auto in autorimessa

Via Milano n.19, Fiano Romano (RM) CAP: 00085

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	dgr 316/2011
Zona omogenea:	Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti
Norme tecniche di attuazione:	È disciplinato dall'art.35 delle NTA del PRG.
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:	0,69 mq/mq
Altezza massima ammessa:	16.00 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non sono state riscontrate difformità urbanistiche

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**
 di cui al punto **A - Locale commerciale**

Il locale destinato a negozio Sub 33 è posto al piano primo ed è costituito da una zona destinata alla vendita di circa 117,57 mq e quattro camerini di prova.

Il locale ha doppia vetrina prospiciente la galleria principale del primo piano.

Le finiture sono di media qualità, con pavimenti effetto parquet, pareti intonacate e finteggiate.

Alcune tramezzature in cartongesso delimitano i camerini di prova. L'illuminazione è garantita da faretti incassati nel controsoffitto, così come il sistema di climatizzazione centralizzato anch'esso a soffitto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,57**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1992 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 29

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione complessivo è buono.

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

Infissi interni tipologia: **fisso** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **linoleum** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **negozio** materiale: **intonaco e tinteggiatura**
condizioni: **buone**

Impianti:

Antincendio tipologia: **impianto centralizzato** accessibilità VV.FF.: **ottima**
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento tipologia: **centralizzato** diffusori: **convettori** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1992 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione	1992 circa
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	Non fornita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, centralizzato
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI, centralizzato
Esiste certificato prevenzione incendi	Non fornito

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico eseguito durante i sopralluoghi. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
NEGOZIO	Sup. reale netta	117,57	1,00	117,57

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Fiano Romano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**
di cui al punto **B - Box auto in autorimessa**

Trattasi di un posto auto coperto sito nel piano seminterrato del centro commerciale Feronia. Il box auto è aperto e delimitato da strisce. Risulta di facile accessibilità tramite rampe dal parcheggio esterno alla struttura commerciale. Ha una buona illuminazione sia naturale che artificiale.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,37**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1992 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa ml.2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche costruttive dell'immobile:

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeauamento	1992 circa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	Non fornito

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico eseguito durante i sopralluoghi. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTO COPERTO	Sup. reale	12,37	0,45	5,57

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2018

Zona: Fiano Romano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**
di cui al punto **C - Box auto in autorimessa**

Box auto coperto sito all'interno del piano primo seminterrato del centro commerciale "Feronia" delimitato da strisce. Lo stato di conservazione dell'intero parcheggio coperto è buono. E' facilmente accessibile mediante rampe di ingresso e di uscita. Ha una buona illuminazione sia naturale che artificiale.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12,37**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1992 circa

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa ml 3,10.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche costruttive dell'immobile

Solai tipologia: **soffitto misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1992 circa
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non fornita

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	Non fornito

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:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico eseguito durante i sopralluoghi. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
BOX AUTO COPERTO	Sup. reale	12,37	0,45	5,57

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2018

Zona: Fiano Romano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

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

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento si trova, mediante la cosiddetta "stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato lordo commerciale e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. Tale valore unitario è stato desunto tramite la raccolta di informazioni presso agenzie immobiliari e tramite venditori e acquirenti della zona, relativamente a beni simili per destinazione d'uso, tipologia, vetustà e consistenza ubicati nella stessa zona. Le informazioni raccolte sono risultate in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

-Catasto di Roma;

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 - Via Raffaele Costi 58;
- Uffici del registro di Roma 2 - Via Raffaele Costi 58;
- Ufficio tecnico di Fiano Romano;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ufficio Provinciale del Catasto di Roma - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 - Ufficio del registro di Roma 2 - Ufficio Tecnico del Comune di Fiano Romano (Rm) - Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Fiano Romano e dei comuni confinanti - Annunci online di Agenzie immobiliari su beni simili nella zona e comuni limitrofi;
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): E' stato consultato l'Osservatorio del Mercato immobiliare, aggiornato al 2° semestre anno 2018. Per edifici ad uso commerciale ubicati nella zona periferica di Nazzano (Rm), risultano i seguenti parametri medi di zona in funzione della destinazione principale, quali valori di mercato, considerando come unità di misura l' €/mq di superficie lorda: min 1.500,00 €/mq - Max 2.000,00 €/mq;
- Altre fonti di informazione: Annunci di compravendite immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A - Locale commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.901,75

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
NEGOZIO	117,57	€ 1.500,00	€ 176.355,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.355,00
Detrazione del 15.00% per crisi del settore immobiliare			-€ 26.453,25
Valore complessivo intero			€ 149.901,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.901,75

B - Box auto in autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.101,75

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX AUTO COPERTO	5,57	€ 1.500,00	€ 8.355,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.355,00
Detrazione del 15.00% per crisi del settore immobiliare			€ -1.253,25
Valore complessivo intero			€ 7.101,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.101,75

C - Box auto in autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.101,75

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
BOX AUTO COPERTO	5,57	€ 1.500,00	€ 8.355,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo crisi settore immobiliare detrazione del 15.00%			€ 8.355,00
Valore complessivo intero			€ -1.253,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.101,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - LOCALE COMMERCIALE	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	117,57	€ 149.901,75	€ 149.901,75
B - BOX AUTO IN AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	5,57	€ 7.101,75	€ 7.101,75
C - BOX AUTO IN AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	5,57	€ 7.101,75	€ 7.101,75

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. € 24.615,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a suddivisioni in quanto risulterebbe impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 139.489,46

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" e/o "occupato" arrotondato all'intero più vicino: € 139.500,00

Allegati

- 01) Elaborati grafici di rilievo
- 02) Documentazione fotografica
- 03) Risultanze accesso al Catasto
- 04) Verbali sopralluoghi ctu
- 05) Visure ipocatastali aggiornate
- 06) Bozzetto descrittivo
- 07) Ricevute di invio notifica dell'inizio operazioni peritali e di invio della perizia
- 08) Note autorizzate delle parti alla c.t.u.
- 09) Commento alle note autorizzate delle parti
- 10) Elaborato peritale con omissione dati sensibili (privacy)



Data generazione:
01-03-2022

L'Esperto alla stima
ARCH. MASSIMO CAPASSO

