

**Tribunale di Rieti**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: Unicredit Spa  
contro: [REDACTED]

n. Gen. Rep. 113/2012

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2013

Giudice: **Dott.ssa Chiara SALVATORI**

Custode Giudiziario:

**RAPPORTO DI STIMA**

Esperto alla stima: Ing. **Andrea Albani**  
Codice fiscale: LBNNDR80S13H282W  
Partita IVA: 00978000578  
Studio in: Rieti via A. M. Ricci n. 103/B  
telefono: 328 4183774  
fax: 0746/485473  
e-mail: alban.andrea@hotmail.it



**TRIBUNALE DI RIET**  
depositato in Cancelleria il **22.03.2013**  
IL CANCELLIERE  
Laura [REDACTED]

## Beni in Fiano Romano (Roma), Località Bei Poggi

Lotto: 001

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

#### A. Immobili in comune di: Fiano Romano (Roma) Località/frazione Bel Poggi

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno misto a prevalente destinazione di completamento con prevalenza di servizi privati esistenti.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: foglio 42, particella 188, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1 ha 58 are 09 ca, reddito agrario: € 55,07, reddito dominicale: € 65,32.

Derivante da: frazionamento del 22/04/2003 n. 2761.1/2003 in atti dal 22/04/2003 protocollo n. 212641.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: foglio 42, particella 192, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 40 are 36 ca, reddito agrario: € 13,55, reddito dominicale: € 16,68.

Derivante da: frazionamento del 22/04/2003 n. 2761.1/2003 in atti dal 22/04/2003 protocollo n. 212641.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio (data la vicinanza allo svincolo autostradale).

Area urbanistica: mista.

Importanti snodi limitrofi: svincolo autostradale Fiano Romano (RM), uscita autostradale A1 direzione nord.

Attrazioni paesaggistiche: Itinerario da Roma verso la valle dell'Aniene e la Sabina.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A1 (confinante).

### 3. STATO DI POSSESSO:

In data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta essere 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:

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:  
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:  
Nessuna.



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

##### 4.1.4 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **UNICREDIT BANCA D'IMPRESA SPA** contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo (pratica a firma del Notaio Zio Umberto in data 13/07/2006 ai nn. rep. 103859/11959) iscritto/trascritto all' Agenzia del Territorio di Roma - circoscrizione Roma 2 in data 09/08/2006 ai nn. reg. part. 14595 - reg. gen. 55806.  
 Importo ipoteca: € 12.000.000,00.  
 Importo capitale: € 6.000.000,00.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA** contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (pratica a firma del Notaio Zio Umberto in data 07/10/2008 ai nn. rep. 106624/13497) iscritto/trascritto all' Agenzia del Territorio di Roma - Circoscrizione di Roma 2 in data 15/10/2008 ai nn. reg. part. 13093 - reg. gen. 61444.  
 Importo ipoteca: € 2.400.000,00.  
 Importo capitale: € 1.200.000,00.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA** contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (pratica a firma del Notaio Zio Umberto in data 07/10/2008 ai nn. rep. 106625/13498) iscritto/trascritto all' Agenzia del Territorio di Roma - Circoscrizione Roma 2 in data 15/10/2008 ai nn. reg. part. 13094 - reg. gen. 61445.  
 Importo ipoteca: € 2.400.000,00.  
 Importo capitale: € 2.000.000,00.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di **Equitalia Nomos Spa** contro [redacted] derivante da Art. 77 comma 1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termine ex art. 50 con DPR 602/73 pratica Equitalia Nomos SPA in data 24/08/2010 ai nn. rep. 106667/122 iscritto/trascritto all' Agenzia del Territorio di Roma - Circoscrizione di Roma 2 in data 06/09/2010 ai nn. reg. part. 12608 - reg. gen. 53110.  
 Importo ipoteca: € 71.245,24.  
 Importo capitale: € 35.622,62.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **Unicredit Spa** contro [redacted] derivante da Pignoramento immobiliare (pratica a firma del tribunale di Rieti in data 18/04/2012 ai nn. rep. 3535) iscritto/trascritto all' Agenzia del Territorio di Roma - Circoscrizione di Roma 2 in data 24/05/2012 ai nn. reg. part. 16686 - reg. gen. 23959.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna



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

Il P.T.P.R. prevede in tale zona (immobili ed aree di notevole interesse pubblico-beni d'insieme) l'insistenza del vincolo Valle del Tevere (DGR 12/05/1989).

Con delibera di C.C. n. 77 del 19/12/2012 è stato avviato ai sensi dell'art. 26 L. R. 24/1998 un procedimento di revisione del vincolo "Valle del Tevere" che prevede la deperimetrazione degli immobili oggetto di esecuzione.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

[REDACTED] al ante ventennio al 14/10/1987, in forza della denuncia di successione trascritta all' Agenzia del Territorio di Roma - Circoscrizione Roma 2 in data 29/06/1981 al n. 14818.

Note: Oltre il ventennio la proprietà di quanto in oggetto era dei suddetti proprietari in forza di successione [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 14/10/1987 al 19/12/2002, in forza dell' atto di compravendita (pratica a firma Notaio Giulio Bartoli di Roma in data 14/10/1987 al n. rep. 22714) trascritto all' Agenzia del territorio di Roma - Circoscrizione Roma 2 in data 27/10/1987 al n. 21827.

Note: La suddetta compravendita ha per oggetto il terreno censito al NCT foglio 42 part. 137 ex 8/b.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 28/04/2000 al 19/12/2002, in forza dell' atto di compravendita (pratica a firma del Notaio M. Lupi di Roma in data 28/04/2000 al n. 37823) trascritto all' Agenzia del Territorio di Roma - Circoscrizione Roma 2 in data 24/05/2000 al n. 13190.

Note: La suddetta compravendita ha per oggetto il terreno censito al NCT foglio 42 part. 138.

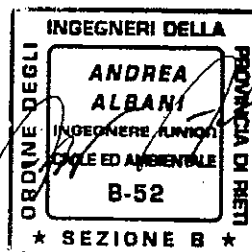
**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 19/12/2002 al 30/06/2005, in forza dell' Atto di fusione di società per incorporazione (pratica a firma del Notaio Di Mauro Stefania di Rimini in data 19/12/2002 al n. 29484) trascritto all' Agenzia del Territorio di Roma - Circoscrizione Roma 2 in data 01/01/2003 al n. 663 di formalità.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 30/06/2005 al 13/07/2006, in forza di Atto autentificato (pratica a firma del Notaio Zio Umberto di Rimini in data 30/06/2005 ai nn. 102094/11053) trascritto all' Agenzia del Territorio di Roma - Circoscrizione Roma 2 in data 20/07/2005 al n. 27578 di formalità.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 13/07/2006 al attuale proprietario, in forza dell' atto di compravendita (pratica a firma del Notaio Zio Umberto di Rimini in data 13/07/2006 ai nn. 103858/11958 trascritto all' Agenzia del Territorio di Roma - Circoscrizione Roma 2 in data 09/08/2006 al n. 33650 di formalità.

**7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:**

Nessuna.



Descrizione : **misto** di cui al punto **A**

I terreni oggetto di esecuzione, di forma pressoché regolare, si trovano nei pressi dello svincolo autostradale Fiano Romano (RM), uscita autostrada A1 direzione nord.

Il sito risulta essere inserito in un contesto di macchia mediterranea di notevole interesse storico - naturalistico.

Il paesaggio pianeggiante del territorio di Fiano Romano (RM) è caratterizzato dalla valle fluviale del Tevere.

Il centro abitato di Fiano Romano (RM), edificato sui picchi collinari soprastanti le piane coltivate che circondano il fiume, completano una unità visiva tipica del paesaggio della Valle del Tevere.

**Note:**

In fase di sopralluogo presso il terreno oggetto di Esecuzione Immobiliare, sono stati riscontrati segni di probabili indagini geologiche e geotecniche (carotaggi e scavi di trincee ispettive) con conseguente accumulo di importanti quantitativi di terreno di risulta.

La superficie sviluppata complessivamente dai suddetti terreni è di circa mq **19.845,00**.

**Destinazione urbanistica:**

Il Piano Regolatore Generale vigente (in forza di delibera DGR n. 316 del 08/07/2011) identifica tali aree nelle zone omogenee:

-Parcheggi e Viabilità (artt. 25 e 26);

-Zona E1 - Agricola e speciale (artt. 38, 39 e 40);

-Zona F 6 - Completamento con prevalenza servizi privati esistenti (art. 35).

Norme tecniche ed indici: Artt. 25 e 26:

aree destinate alle strade, ai nodi stradali, ai parcheggi pubblici ed alle aree di rispetto stradale.

Art. 38, 39 e 40:

aree a destinazione agricola; l'edificazione è ammessa con interventi diretti sul lotto minimo di 30.000,00 mq, con indice di utilizzazione fondiaria residenziale di 0,002 mq per mq, fino ad un massimo di 180,00 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola ed indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio di 0,0035 mq/mq.

Art. 35:

Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq e con h max = 16,00 m.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile.



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenzi ale	Coeff.	Valore equivalente
Parcheggi e viabilità (foglio 42 part. 188)	sup reale netta	1.580,90	1,00	1.580,90
Zona E1 Agricola speciale (foglio 42 part. 188)	sup reale netta	1.897,08	1,00	1.897,08
Zona F6 Completamento con prevalenza di servizi privati esistenti (foglio 42 part. 188)	sup reale netta	12.331,02	0,69	8.508,40
Parcheggi e viabilità (foglio 42 part. 192)	sup reale netta	322,88	1,00	322,88
Zona E1 Agricola speciale (foglio 42 part. 192)	sup reale netta	1.009,00	1,00	1.009,00
Zona F6 Completamento con prevalenza di servizi privati esistenti (foglio 42 part. 192)	sup reale netta	2.663,76	0,69	1.837,99
		<b>19.804,64</b>		<b>15.156,26</b>

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: foglio 42, particella 188, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1 ha 58 are 09 ca, reddito agrario: € 55,07, reddito dominicale: € 65,32.  
Derivante da: frazionamento del 22/04/2003 n. 2761.1/2003 in atti dal 22/04/2003 protocollo n. 212641.

Identificato al catasto terreni:

Intestazione: foglio 42, particella 192, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 40 are 36 ca, reddito agrario: € 13,55, reddito dominicale: € 16,68.  
Derivante da: frazionamento del 22/04/2003 n. 2761.1/2003 in atti dal 22/04/2003 protocollo n. 212641.

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

Per effettuare la stima dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare, si è applicato sia il metodo della "stima comparativa" che il metodo del "valore di trasformazione".

Con 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 potenziali compravendite immobiliari da effettuare nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione. Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Roma emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2012 Semestre 1.

Il metodo del valore di trasformazione invece, rappresenta il più probabile valore di mercato. Tale metodo individua il valore di mercato del bene come differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo complessivo della trasformazione stessa.

La determinazione del valore finale dell'immobile oggetto di stima è stato determinato mediando i valori ottenuti dall'applicazione dei sopracitati criteri di stima.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti., Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti, Ufficio tecnico di Fiano Romano (RM), Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Fiano Romano (Roma) e Rieti.



**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	misto	19.804,64	5.994.767,22	5.994.767,22
			5.994.767,22	5.994.767,22

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 899.215,08

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

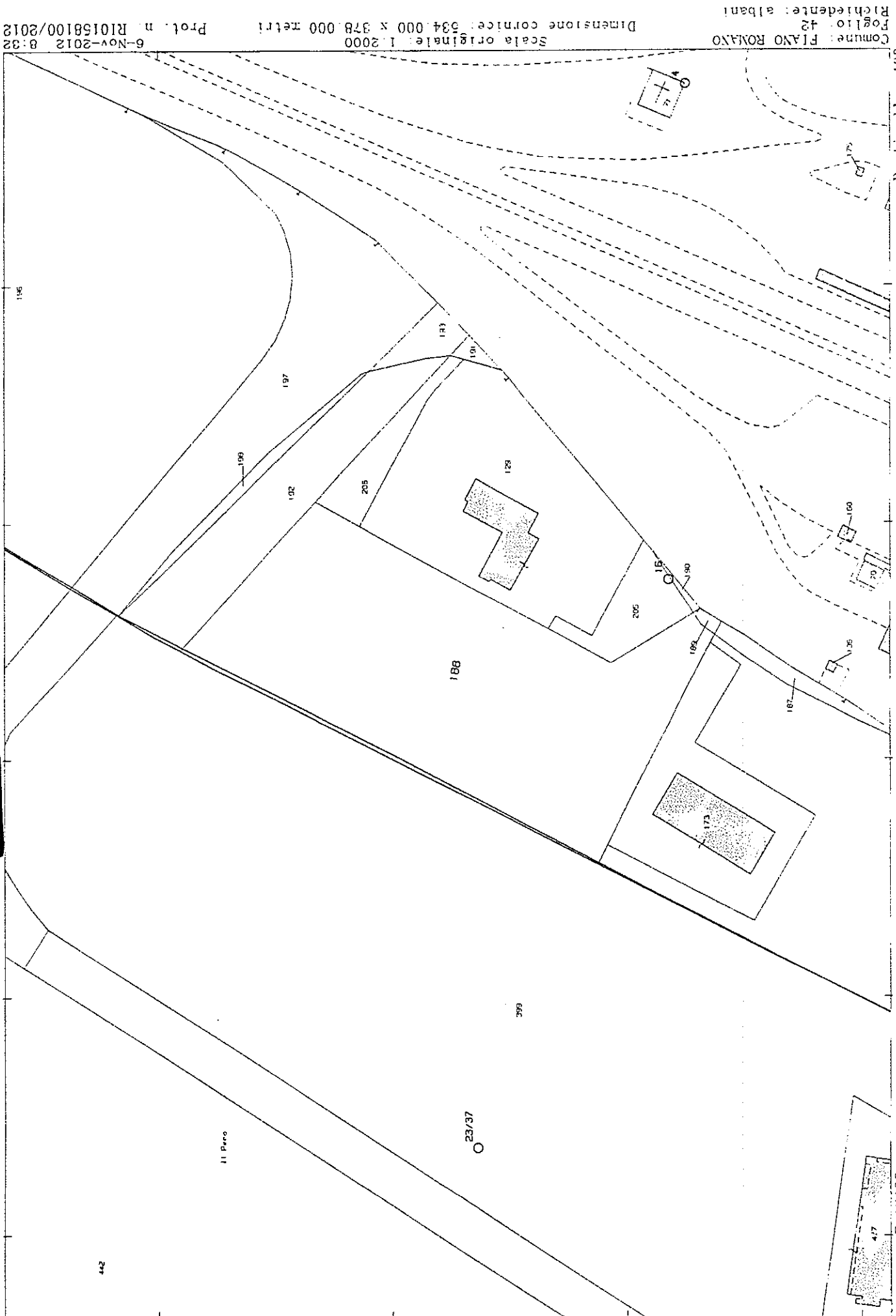
€ 0,00

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

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

€ 5.095.552,14









# COMUNE DI FIANO ROMANO

Provincia di Roma

Piazza Matteotti, 2 - 00065 Fiano Romano (RM)

## AREA URBANISTICA E SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART: 30 del D.P.R. 06.06.2001 N. 380

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

VISTA LA RICHIESTA IN DATA 06/11/2012, ASSUNTA AL PROTOCOLLO GENERALE DI QUESTO COMUNE CON IL N.29056, PRESENTATA DA ANDREA ALBANI, NATO/A A RIETI (RIETI), IL 13/11/1980, RESIDENTE IN RIETI (RIETI), IN A. M. RICCI, 103/B, AVENTE PER OGGETTO LA CERTIFICAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI SEGUENTI TERRENI DISTINTI PRESSO IL CATASTO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ROMA NEL COMUNE DI FIANO ROMANO:

FOGLIO : 42, PARTICELLE: 192,188;

Visti gli atti d'Ufficio e in particolare il vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n° 316 del 08/07/2011;

### CERTIFICA

la seguente classificazione delle particelle catastali elencate in premessa

Foglio: 42

Particella n°192

ZONIZZAZIONE PRG

Nome	Estensione %	Norma
------	--------------	-------

Zone destinate alla viabilità e parcheggi	8 %	artt. 25 e 26
Zona E1 - agricola speciale	25 %	artt. 38, 39 e 40
Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti	66 %	art. 35

Sintesi norme in elenco:

**artt. 25 e 26**

Aree destinate alle strade, ai nodi stradali, ai parcheggi pubblici e alle aree di rispetto stradale

**artt. 38, 39 e 40**

Aree a destinazione agricola; l'edificazione è ammessa con interventi diretti su lotto minimo di 30.000 mq con indice di utilizzazione fondiaria residenziale di 0,002 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 180 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola, e indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio di 0,0035 mq/mq

**art. 35**

Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq /mq e con H max.= 16,00 m; è ammessa le destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile



**FASCE DI RISPETTO**

**Strade**

Tipo	Estensione %
Area di rispetto stradale	56 %

**BENI PAESAGGISTICI (PTPR)**

**Beni d'insieme dichiarativo**

Tipo	Nome	Codice	Estensione %
Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Beni d'insieme	Valle del Tevere (DGR 12/05/1989)	cd058_147a	100 %

**Particella n°188**

**ZONIZZAZIONE PRG**

Nome	Estensione %	Norma
Zone destinate alla viabilità e parcheggi	10 %	artt. 25 e 26
Zona E1 - agricola speciale	12 %	artt. 38, 39 e 40

Zona F6 - completamento con prevalenza di servizi privati esistenti

78 %

art. 35

Sintesi norme in elenco:

**artt. 25 e 26**

Aree destinate alle strade, ai nodi stradali, ai parcheggi pubblici e alle aree di rispetto stradale

**artt. 38, 39 e 40**

Aree a destinazione agricola; l'edificazione è ammessa con interventi diretti su lotto minimo di 30.000 mq con indice di utilizzazione fondiaria residenziale di 0,002 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 180 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola, e indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio di 0,0035 mq/mq

**art. 35**

Aree destinate prevalentemente a servizi privati di pubblico interesse da attuarsi tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq /mq e con H max.= 16,00 m; è ammessa la destinazione d'uso residenziale nella misura massima del 30% della SUL realizzabile

#### FASCE DI RISPETTO

Strade

Tipo	Estensione %
Area di rispetto stradale	12 %

#### BENI PAESAGGISTICI (PTPR)

Beni d'insieme dichiarativo

Tipo	Nome	Codice	Estensione %
Immobili e aree di notevole interesse pubblico - Beni d'insieme	Valle del Tevere (DGR 12/05/1989)	cd058_147a	100 %

con Del. C.C. n° 77 del 19/12/2012 è stato avviato, ai sensi dell'art. 26 L.R. 24/1998, un procedimento di revisione del Vincolo "Valle del Tevere" che prevede la deperimetrazione degli immobili in premessa.

Si rilascia in bollo, per gli usi consentiti dalla Legge.

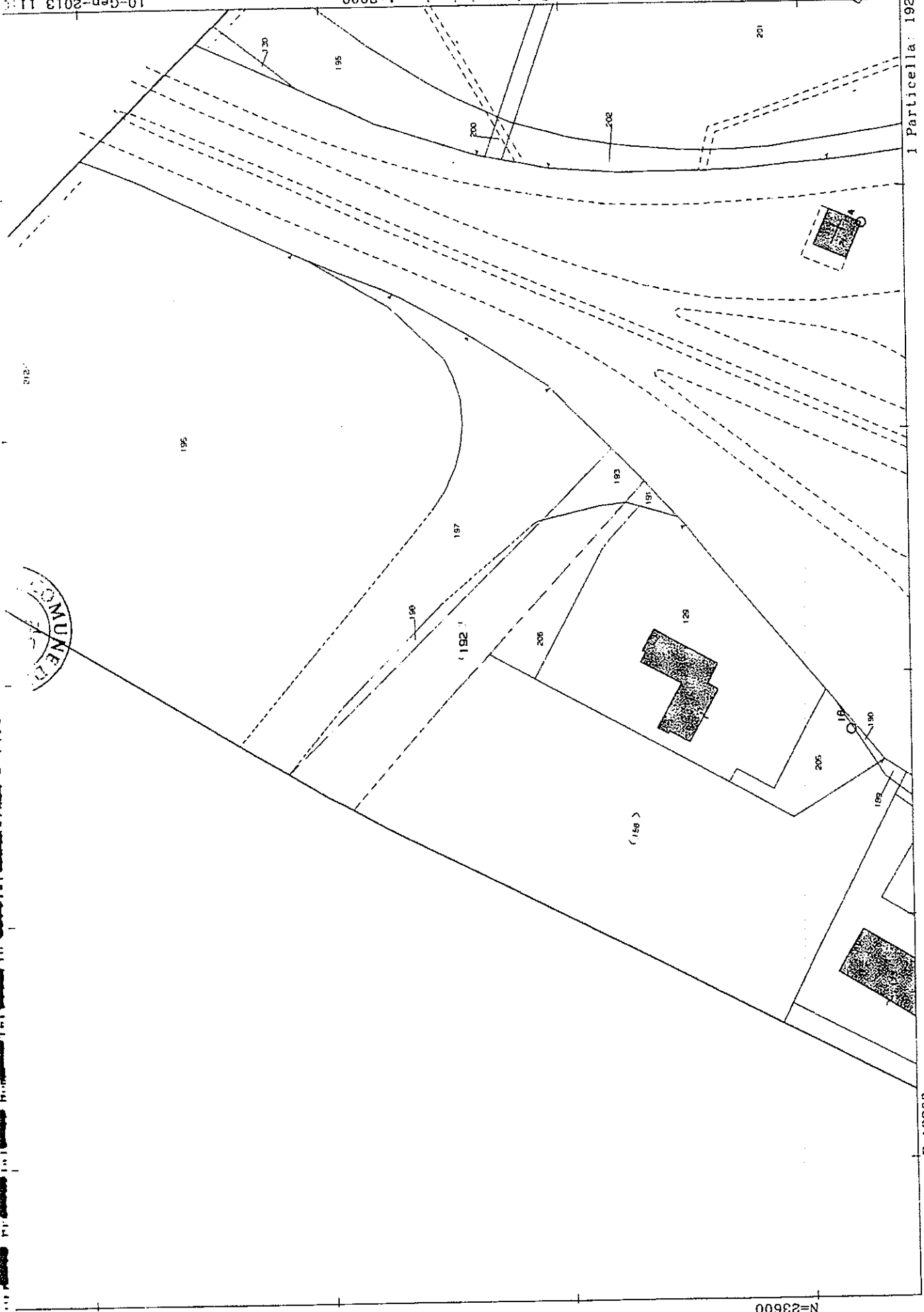
Fiano Romano 10/01/2013

Il Responsabile del Servizio

[Redacted signature]



Comune: PIANO ROMANO Foglio: 42  
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
10-Jan-2013 11:30 Prof. n. T96231/201



I Particella: 192

E=12200

N=23600

