



## Tribunale di Rieti

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **110/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE BARBARA VICARIO**



#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Albani  
**Codice fiscale:** LBNNDR80S13H282W  
**Partita IVA:** 00978000578  
**Studio in:** VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI  
**Fax:** 0746485473  
**Email:** albani.andrea@hotmail.it  
**Pec:** andrea.albani@ingpec.eu



# ASTE GIUDIZIARIE®

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni., foglio 10, particella 361, subalterno 1, indirizzo VIA SAN BIAGIO n. SNC, piano T-1, comune Cottanello, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 153 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 145 m<sup>2</sup>, rendita € 238,60

foglio 10, particella 361, subalterno 2, indirizzo VIA SAN BIAGIO n. SNC, piano T, comune Cottanello, categoria C/6, classe 11, consistenza 22 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 22 m<sup>2</sup>, rendita € 34,09

sezione censuaria Cottanellofoglio 10, particella 360, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 06 are 90 ca, reddito dominicale: € Euro 1,78 L. 3.450, reddito agrario: € Euro 2,32 L. 4.485,

sezione censuaria Cottanellofoglio 10, particella 360, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 06 are 90 ca, reddito dominicale: € Euro 1,78 L. 3.450, reddito agrario: € Euro 2,32 L. 4.485,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**5 Comproprietari**

**Beni:** Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**8. Prezzo**

**Bene:** Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 42.750,80

**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.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Castiglione, Via San Biagio snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni., foglio 10, particella 361, subalterno 1, indirizzo VIA SAN BIAGIO n. SNC, piano T-1, comune Cottanello, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 153 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 145 m<sup>2</sup>, rendita € 238,60

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

Confini: Nord: part. 361, Sub.3 Sud: part. 467 Est: part. 361, Sub.3 Ovest: part. 361, Sub.2

Note: Si precisa che il bene censito al NCEU F. 10, part. 361 sub. 3 (corte esterna esclusiva) è un bene comune non censibile al suddetto immobile

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni., foglio 10, particella 361, subalterno 2, indirizzo VIA SAN BIAGIO n. SNC, piano T, comune Cottanello, categoria C/6, classe 11, consistenza 22 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 22 m<sup>2</sup>, rendita € 34,09

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

Confini: Nord: part. 361, Sub.3 Sud: part. 467 Est: part. 361, Sub.1 Ovest: part. 361, Sub.3

Note: Si precisa che il bene censito al NCEU F. 10, part. 361 sub. 3 (corte esterna esclusiva) è un bene comune non censibile al suddetto immobile

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. , sezione censuaria Cottanello, foglio 10, particella 360, qualità SEMI-NATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 06 are 90 ca, reddito dominicale: € Euro 1,78 L. 3.450, reddito agrario: € Euro 2,32 L. 4.485

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/12/1971

Confini: Nord: part. 556 Sud: part. 467 Est: part. 361, Sub.3 Ovest: strada

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. , sezione censuaria Cottanello, foglio 10, particella 360, qualità SEMI-NATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 06 are 90 ca, reddito dominicale: € Euro 1,78 L. 3.450, reddito agrario: € Euro 2,32 L. 4.485

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/12/1971

Confini: Nord: part. 556 Sud: part. 467 Est: part. 361, Sub.3 Ovest: strada

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: F. 10, Part. 361 sub. 1: piano terra Cambio di destinazione d'uso; Piano primo Diversa distribuzione di spazi interni; realizzazione di finestra sul vano scale.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

DOCFA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica 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.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di proprietari dell'immobile

**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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di FRANCESCA ROMANA PERRINI in data 25/09/2008; Iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 06/10/2008 ai nn. 11301/1546

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 05/07/2023 ai nn. 462 iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 31/07/2023 ai nn. 7774/6330;

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:** NO

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato non redigibile a causa del mancato aggiornamento del libretto della centrale termica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i dall'ante ventennio al 18/02/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a UR Sede RIETI, in data 08/08/2003, ai nn. 23/1457; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 01/03/2004, ai nn. 1891/1405.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal 18/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Carlo Filippetti, in data 18/02/2005, ai nn. 41575/23795; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 23/02/2005, ai nn. 1422/882.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA prot. 2904 del 20.09.2013

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

Per lavori: Manutenzione straordinaria civile abitazione

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/09/2013 al n. di prot. 2904

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: F. 10, Part. 361 sub. 1: piano terra apertura di porta nel locale ripostiglio e differente realizzazione di tettoia di copertura (prospetto ovest); Piano primo: Diversa distribuzione di spazi interni; Apertura di muratura tra camera e vano scale con realizzazione di porzione di solaio interpiano. Nella corte insistono una baracca ed casetta in legno in assenza di titolo.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria previa acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA in Sanatoria con opere: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Note: I manufatti pertinenziali dovranno essere rimossi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di fabbricazione
In forza della delibera:	DGR del 12.06.1979
Zona omogenea:	B sottozona B3 Di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato 04 alla presente consulenza

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da edificio unifamiliare cielo terra, che si sviluppa su due livelli comunicati internamente, con annessa corte esclusiva più terreno attiguo. Al piano terra si trovano rispettivamente un Ingresso (mq 1,60), un salone (mq 20,95), una soggiorno con angolo cottura (mq 21,45), una cantina (mq 21,35) ed un ripostiglio (mq 2,75). Al piano primo si trovano rispettivamente un disimpegno (mq 8,85), due camere (rispettivamente mq 21,90 e mq 21,20), un bagno (mq 6,00), una terrazza (mq 16,60) ed un balcone (mq 11,45). La pertinenza dell'unità abitativa sviluppa una superficie di mq 80 circa mentre il terreno attiguo prosegue in senso longitudinale fino a giungere ad una strada locale e sviluppa una superficie catastale di mq 690. Si da atto che nel predetto terreno insistono una baracca ed una casetta lignea realizzate in assenza di titolo.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **154,10**

Stato di manutenzione generale: mediocre

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a doppia anta battente</b> materiale: <b>legno ed alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle in gress</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>travertino</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **bombole** alimentazione: **GPL**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Note: si segnala che il suddetto impianto è coadiuvato da mobiletti termoconvettori ubicati in diversi punti dell'abitazione



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Salone	sup reale netta	20,95	1,00	20,95
ingresso	sup reale netta	1,60	0,80	1,28
Soggiorno	sup reale netta	21,45	0,94	20,16
Cantina	sup reale netta	21,35	0,40	8,54
Ripostiglio	sup reale netta	2,75	0,30	0,83
Disimpegno	sup reale netta	8,85	0,80	7,08
Camera 2	sup reale netta	21,90	0,90	19,71
Camera 1	sup reale netta	21,20	1,00	21,20
Bagno	sup reale netta	6,00	0,90	5,40
Terrazza	sup reale netta	16,60	0,15	2,49
Balcone	sup reale netta	11,45	0,15	1,72
		<b>154,10</b>		<b>109,36</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale



Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori**

A

1. corte esclusiva

Sviluppa una superficie complessiva di 80 mq

Destinazione urbanistica: Completamento

Valore a corpo: € 2.500,00

**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 2024 Semestre 1.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Cottanello;

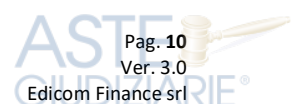
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 550.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte esclusiva**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.148,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Salone	20,95	€ 550,00	€ 11.522,50
ingresso	1,28	€ 550,00	€ 704,00
Soggiorno	20,16	€ 550,00	€ 11.088,00
Cantina	8,54	€ 550,00	€ 4.697,00
Ripostiglio	0,83	€ 550,00	€ 456,50
Disimpegno	7,08	€ 550,00	€ 3.894,00
Camera 2	19,71	€ 550,00	€ 10.840,50
Camera 1	21,20	€ 550,00	€ 11.660,00
Bagno	5,40	€ 550,00	€ 2.970,00
Terrazza	2,49	€ 550,00	€ 1.369,50
Balcone	1,72	€ 550,00	€ 946,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.148,00
Valore corpo	€ 60.148,00
Valore Accessori	€ 2.500,00
Valore complessivo intero	€ 62.648,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.648,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte esclusiva	109,36	€ 62.648,00	€ 62.648,00

**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% )	€ 9.397,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 42.750,80</b>
---	--------------------

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Albani**