



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GUBER BANCA SPA**

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **111/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Unità immobiliare



Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Fax: 338 3554717
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Casali di Frasso - Frasso Sabino (RI)

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 3, particella 392, subalterno 3, piano S1-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani,
superficie 147 mq, rendita € 325,37

2. Stato di possesso

Bene: - Casali di Frasso - Frasso Sabino (RI)

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato da Debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Casali di Frasso - Frasso Sabino (RI)

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Casali di Frasso - Frasso Sabino (RI)

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: GUBER BANCA SPA

5. Comproprietari

Beni: - Casali di Frasso - Frasso Sabino (RI)

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Casali di Frasso - Frasso Sabino (RI)

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Casali di Frasso - Frasso Sabino (RI)

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Casali di Frasso - Frasso Sabino (RI)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 108.700,00

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Casali di Frasso

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 392, subalterno 3, piano S1-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 147 mq, rendita € 325,37

Confini: Affacci liberi su stessa particella, corte comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione degli spazi interni rispetto alla planimetria in atti. Diversa conformazione della cantina al piano seminterrato e delle aperture verso l'esterno rispetto alla planimetria in atti. La cantina è utilizzata come unità residenziale senza titolo edilizio. Realizzazione di vetrata in prossimità dell'ingresso al piano primo.

Oneri Totali di regolarizzazione catastale previa regolarizzazione edilizia: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento ubicato al piano primo e seminterrato di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile è situato in zona prevalentemente residenziale a ridosso di terreni agricoli nella frazione di Casali di Frasso che dista circa 4km dal Centro di Frasso Sabino in provincia di Rieti.

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.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore esecutato, in qualità di proprietario 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 attiva contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00 ; A rogito di Notaio L. Imperiale in data 04/07/2006 ai nn. 2279/1125; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/07/2006 ai nn. 6236/1323

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di GUBER BANCA SPA contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Terni in data 14/08/2024 ai nn. 1559 iscritto/trascritto a Rieti in data 06/09/2024 ai nn. 8241/7073;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/03/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di donazione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 21/03/1981, ai nn. 4653; trascritto a Rieti, in data 03/04/1981, ai nn. 2415/2066.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio L. Imperiale, in data 18/10/2007, ai nn. 46/39; trascritto a Rieti, in data 30/10/2007, ai nn. 12097/8162.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per l'esecuzione di attività edilizia n.18 del 18/11/1985

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto al titolo edilizio: diversa conformazione degli spazi interni, utilizzo della cantina come locale abitabile, realizzazione di infisso bella zona di ingresso al piano primo, diversa conformazione prospettiva chiusura del vano di accesso alla cantina.

Oneri totali di regolarizzazione presentazione SCIA a sanatoria e ripristino delle opere non sanabili, spese tecniche (salvo eventuali conguagli ad oggi non definibili da pattuirsi con amministrazione comunale): € 6.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 8193 del 23/12/1986
Zona omogenea:	C2 - Espansione Residenziale

Note sulla conformità: Nessuna.

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato per civile abitazione. L'immobile è situato in zona prevalentemente residenziale, nella frazione di Casali di Frasso che dista circa 4km dal Centro di Frasso Sabino (RI).

L'edificio ha forma rettangolare ed è articolato su due piani fuori terra. L'ingresso all'alloggio avviene da scala esterna che conduce ad un balcone e di qui al portone d'ingresso vero e proprio. Il fabbricato è realizzato in muratura portante ed è dotato di tetto a spiovente a quattro falde.

L'alloggio è dotato di quattro affacci liberi, sviluppa una superficie lorda di 152mq ed è costituito dai

seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, n.4 stanze di cui due abitabili) e n. 2 bagni.

Al piano seminterrato è ubicata una cantina (sup. lorda di circa 60mq) che al momento del sopralluogo era utilizzata senza titolo edilizio come residenza.

Superficie complessiva di circa mq **228,00**

E' posto al piano: 1-S1. L'edificio è stato costruito nel: 1986; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo che può considerarsi generalmente buono con finiture ben mantenute. L'immobile necessita di piccole manutenzioni ordinarie in prossimità delle grondaie di smaltimento delle acque meteoriche.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **ottime**

Pareti esterne

materiale: **tufo** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **gres/ceramica** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** condizioni: **ottime**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **ottime**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **ottime**

Rivestimento

ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **buone**

Scale

Note: da ristrutturare nel bagno piccolo

posizione: **esterna** rivestimento: **travertino** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P1	sup reale lorda	125,00	1,00	125,00
Balconi P1	sup reale lorda	44,00	0,10	4,40
Cantina P.S1	sup reale lorda	59,00	0,25	14,75
		228,00		144,15

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2024, semestre 2° che indica per abitazioni civili con stato conservativo normale, un valore di mercato min./max pari a: 800,00 €/mq - 1100,00 €/mq. Nella zona di Casali di Frasso e zone limitrofe tipo Comune di Poggio Nativo si riscontra un valore di mercato medio pari a: 1.185,00 €/mq

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Ufficio tecnico di Frasso Sabina;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.753,75.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P1	125,00	€ 950,00	€ 118.750,00
Balconi P1	4,40	€ 950,00	€ 4.180,00
Cantina P.S1	14,75	€ 950,00	€ 14.012,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.942,50
Valore Finale			€ 136.942,50
Valore corpo			€ 136.942,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 136.942,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.942,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	144,15	€ 136.942,50	€ 136.942,50

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%) € 20.541,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.700,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € 1,13

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 108.700,00

Data generazione:
18-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI