



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED]



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **113/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-02-2026 ore 11:00



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa GUGLIELMI MARILINA**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 (Lotto Unico)



Esperto alla stima: Ing. Fabio Fabi
Codice fiscale: FBAFBA76R14H501D
Partita IVA: 01012410575
Studio in: Via A. Calcagnadoro 70 - 02100 Rieti
Telefono: 3476228620
Email: fabiofabio.ing@gmail.com
Pec: fabio.fabi@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Immobile sito nel Comune di Stimigliano (RI) CAP 02048, in Via dei Casali n. 46 in località Stimigliano Scalo, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 9 particella 1 subalterno 1

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Categoria: Abitazioni in Villini Categoria Catastale A/7

Bene intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
proprietà per 1 di 1

Unità immobiliare adibita a Abitazione di tipo economico, identificata al NCEU del Comune di Stimigliano (RI) al Foglio 9, Particella 1, Subalterno 1, indirizzo Via dei Casali n. 46, Piano S1-T, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Superficie totale 109 mq (Superficie totale escluse aree scoperte 89 mq), Rendita € 242,73, comprensiva di area pertinenziale corrispondente al catasto Terreni a porzione della particella 1 del foglio 9, con qualità di ente urbano.

2. Stato di possesso

Bene: Immobile sito nel Comune di Stimigliano (RI) CAP 02048, in Via dei Casali n. 46 in località Stimigliano Scalo, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 9 particella 1 subalterno 1

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Possesso: Al momento del sopralluogo, effettuato dal CTU in data 23/09/2025, l'immobile risultava libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Immobile sito nel Comune di Stimigliano (RI) CAP 02048, in Via dei Casali n. 46 in località Stimigliano Scalo, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 9 particella 1 subalterno 1

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Immobile sito nel Comune di Stimigliano (RI) CAP 02048, in Via dei Casali n. 46 in località Stimigliano Scalo, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 9 particella 1 subalterno 1

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Creditori Iscritti:

- [redacted] sede di [redacted] a cui è subentrata [redacted]
mandante di [redacted] con sede legale a [redacted] Codice
[redacted] (Creditore Procedente)

5. Comproprietari

Bene: Immobile sito nel Comune di Stimigliano (RI) CAP 02048, in Via dei Casali n. 46 in località Stimigliano Scalo, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 9 particella 1 subalterno 1

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Immobile sito nel Comune di Stimigliano (RI) CAP 02048, in Via dei Casali n. 46 in località Stimigliano Scalo, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 9 particella 1 subalterno 1

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Misure Penali: NON NOTE

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Immobile sito nel Comune di Stimigliano (RI) CAP 02048, in Via dei Casali n. 46 in località Stimigliano Scalo, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 9 particella 1 subalterno 1

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Corpo A: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Immobile sito nel Comune di Stimigliano (RI) CAP 02048, in Via dei Casali n. 46 in località Stimigliano Scalo, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 9 particella 1 subalterno 1

Lotto: 001 (Lotto Unico)

Valore complessivo intero: € 56.069,17

Immobile sito in Via dei Casali n. 46, Comune di Stimigliano (RI) CAP 02040, identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 9 Particella 1 Subalterno 1

Lotto: 001 (Lotto Unico)

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 ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico [A/3], identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Stimigliano (RI), al foglio 9, particella 1, subalterno 1, sita in Via dei Casali n. 46, composta da un'abitazione con corte esclusiva al piano terra e da una cantina al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Nato a [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] i [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
proprietà per 1 di 1

Comune Stimigliano (RI), Foglio 9, Particella 1, Subalterno 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 Vani, Superficie totale 109 mq (Totale escluse aree scoperte 89mq), Rendita € 242,73, Via dei Casali n. 46, Piano S1-T, comprensiva di area pertinenziale corrispondente al catasto Terreni a porzione della particella 1 del foglio 9, con qualità di ente urbano.

L'unità immobiliare è composta da un'abitazione con corte esclusiva al piano terra e da una cantina al piano interrato.

Derivante da:

VARIAZIONE del 18/06/2014 Pratica n. RI0082429 in atti dal 18/06/2014 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.36331.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risultano in atti utilità comuni

Confini:

L'immobile confina: a Nord con il subalterno 2 della medesima particella; a Sud con la particella n. 3; ad Est con il subalterno 2 della medesima particella e con la particella n. 2; a Ovest con la strada comunale Via dei Casali.

Conformità catastale:

Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto dell'immobile, rilevato dallo scrivente CTU durante il sopralluogo effettuato in data 23/09/2025, sono emerse le difformità di seguito indicate.

Nella planimetria della cantina, posta al **piano seminterrato**, si riscontrano:

- Mancata rappresentazione delle scale poste sotto la porta d'ingresso;
- Mancata rappresentazione della finestra situata a destra della porta d'ingresso;
- Mancata rappresentazione di una nicchia situata nel muro posto di fronte la porta d'ingresso;

Nella planimetria dell'abitazione e della corte esclusiva, poste al **piano terra**, si è rilevato che:

- Il muro di separazione tra la cucina-soggiorno e la camera da letto è rappresentato con uno spessore maggiore rispetto a quello esistente;
- Il muro di separazione tra il servizio igienico e la seconda camera da letto è rappresentato con uno spessore maggiore rispetto a quello esistente;
- La finestra della seconda camera da letto è rappresentata spostata rispetto a quella esistente;
- Nel ripostiglio sottoscala non è rappresentato il muro terminale del vano;
- Nel ripostiglio con accesso dall'esterno, il muro di separazione con il disimpegno, che mette in comunicazione la cucina con la corte esclusiva, risulta rappresentato con spessore minore rispetto a quello reale;
- Le murature esterne dei due ripostigli, sia quello sottoscala sia quello con accesso dall'esterno, risultano rappresentate con spessore superiore a quello effettivo;
- Il terrazzo a livello, posto di fronte all'abitazione e alla cantina, non risulta rappresentato; inoltre, le scale che collegano la zona antistante la cantina e quella antistante l'abitazione sono rappresentate con una larghezza inferiore rispetto a quella effettiva.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di una nuova pratica catastale per l'aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare.

Descrizione delle opere da sanare:

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante la presentazione, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, di una pratica Catastale di DOCFA finalizzata all'aggiornamento della planimetria dell'immobile.

Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione delle difformità catastali sono stimate in circa € 500,00, a cui si aggiungono oneri catastali presunti di € 70,00 per un totale complessivo di circa € 570,00.

Oneri Totali: **€ 570,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Le spese tecniche e gli oneri necessari per la regolarizzazione catastale, sono solo stimate e presunte, eventuali maggiori oneri resteranno in capo all'acquirente.

2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Stimigliano, in località Stimigliano Scalo, e precisamente in Via dei Casali n. 46.

La zona, situata nelle vicinanze della stazione ferroviaria sulla linea Roma-Firenze, dista circa 3,6 km dal centro storico del capoluogo. È servita dalla Strada Regionale SR657 Sabina ed è caratterizzata principalmente da edifici a destinazione residenziale, con la presenza di alcune attività commerciali.

Caratteristiche zona: Periferica normale, caratterizzata da intenso traffico cittadino

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con un buon numero di parcheggi.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Negozi dei generi di prima necessità, bar, supermercati, chiesa, banca, parchi pubblici, impianti sportivi e trasporto urbano.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Rieti (Capoluogo di Provincia) 50 Km; Roma (Capoluogo di Regione) 57 km Terni 60 Km ed altri Comuni limitrofi.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Nazzano Tevere-Farfa e zone collinari limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.

Attrazioni storiche: Nelle zone limitrofe è presente l'eremo di San Silvestro, il Bunker del Monte Soratte e diversi borghi di rilevante interesse storico.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Autobus e Stazione Ferroviaria – Stimigliano Scalo 300 m.

3 STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO: A - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico [A/3], identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Stimigliano (RI), al foglio 9, particella 1, subalterno 1, sita in Via dei Casali n. 46, composta da un'abitazione con corte esclusiva al piano terra e da una cantina al piano interrato.

Al momento dei sopralluogo, effettuato dal CTU in data 23/09/2025, l'immobile risultava 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 provvedimenti 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 [REDACTED] sede di [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 127.920,00; Importo capitale: € 85.280,00; A rogito del Notaio FESTA FERRANTE GIANLUCA in data 05/03/2015 Numero di Repertorio 1761/1310; iscritto/trascritto a Rieti (RI) in data 10/03/2015 Reg. Gen. n. 1660 - Reg. Part. n. 144.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare; Emesso da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti in data 08/04/2023 Numero di Repertorio 352; Iscritto/trascritto a Rieti (RI) in data 12/05/2023 Reg. Gen. n. 4778 - Reg. Part. n. 3822.

- Pignoramento a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare; Emesso da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti in data 27/08/2024 Numero di Repertorio 1212; Iscritto/trascritto a Rieti (RI) in data 14/10/2024 Reg. Gen. n. 9305 - Reg. Part. n. 7977.

4.2.3 Altre trascrizioni:

NON RISULTANTI

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

NON RISULTANTE

4.3 Misure Penali

NON NOTE

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**IDENTIFICATIVO CORPO: A - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)**

Unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico [A/3], identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Stimigliano (RI), al foglio 9, particella 1, subalterno 1, sita in Via dei Casali n. 46, composta da un'abitazione con corte esclusiva al piano terra e da una cantina al piano interrato.

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON NOTE.

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

perizia: NON NOTE.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON NOTE.

Millesimi di proprietà: NESSUNO

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – L'accessibilità da parte di persone diversamente abili non è garantita a causa della presenza di gradini agli ingressi e di porte di larghezza ridotta.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTE

Attestazione Prestazione Energetica: NON PRESENTE

Indice di prestazione energetica: NON NOTO

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto del presente corpo non è possibile redigere e depositare l'APE in quanto risulta sprovvisto del libretto d'impianto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota 1/2
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota 1/2

Proprietari dall'ante ventennio al 01/10/2005 in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Marchetti Luigi, Notaio in Poggio Mirteto, del 09/10/1982 rep. 13043, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 26/10/1982 al n. 5787 di formalità.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] ([REDACTED] con sede in [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Dal **01/10/2005 al 31/10/2006** in forza di Decreto di Trasferimento Immobili emesso da Tribunale di Rieti in data 01/10/2005 rep. 1011/2005, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 18/10/2005 al n. 6432.1/2005;

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Dal **31/10/2006 al 16/07/2013** in forza di Atto di Compravendita a rogito Dott. Mosca Antonio, Notaio in Roma (RM), del 31/10/2006 rep. 75262/16318, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 04/11/2006 al n. 7348 di formalità;

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nat [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Dal **16/07/2013** al **05/03/20215** in forza di Decreto di Trasferimento Immobili emesso da Tribunale di Rieti in data 16/07/2013 rep. 196/2013, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 24/07/2013 al n. 4491 di formalità;

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Dal **05/03/2015** ad **oggi (attuale proprietario)** in forza di Atto di Compravendita a rogito Dott. Festa Ferrante Gianluca, Notaio in Roma (RM), del 05/03/2015 rep. 1760/1309, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 10/03/2015 al n. 1367.1/2015 di formalità;

Note: Per maggiori dettagli sulla storia delle precedenti proprietà dei beni oggetto di stima, si rinvia alle visure catastali storiche e alla dettagliata certificazione notarile allegate al presente elaborato peritale.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Per l'immobile oggetto della presente perizia, dagli accertamenti effettuati a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Stimigliano del 19/08/2025, prot. n. 6125, non risultano essere stati rinvenuti titoli abilitativi edilizi. Tale circostanza è confermata dall'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, prot. n. 6858 del 16/09/2025.

7.1 Conformità Edilizia:

IDENTIFICATIVO CORPO: A - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico [A/3], identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Stimigliano (RI), al foglio 9, particella 1, subalterno 1, sita in Via dei Casali n. 46, composta da un'abitazione con corte esclusiva al piano terra e da una cantina al piano interrato.

Ai fini della verifica della conformità edilizia dell'immobile, in assenza di titoli abilitativi reperiti e in conformità a quanto previsto dal quarto periodo del comma 1-bis dell'articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001, si è fatto riferimento alla planimetria catastale di primo impianto, la cui data di presentazione risale al 01/11/1939.

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e la suddetta planimetria, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

Piano Seminterrato – Cantina:

- La porta d'ingresso presenta dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate nella planimetria;
- Accanto alla porta d'ingresso è presente una piccola finestra, non riportata in planimetria;
- La scala esterna che collega il piano seminterrato al piano terra risulta realizzata con dimensioni maggiori rispetto a quanto rappresentato nella planimetria.

Piano Terra – Appartamento e corte esclusiva:

- La porta d'ingresso da Via dei Casali presenta dimensioni maggiori rispetto a quella indicata nella planimetria;

- La scala interna che collegava il piano terra al piano superiore è stata demolita, e al suo posto è stato realizzato un servizio igienico;
- La finestra del servizio igienico non è presente nella planimetria catastale di primo impianto;
- Il vano di passaggio presente nel muro portante tra l'ingresso e la cucina-soggiorno ha dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate in planimetria;
- Nella planimetria di primo impianto è indicata la presenza di un muro portante tra la cucina e il corridoio che attualmente non presente.
- La finestra del vano corridoio risulta traslata rispetto alla posizione originaria e ampliata nelle dimensioni;
- Il vano di passaggio posto nella parete sud della cucina-soggiorno, che collega quest'ultima al disimpegno, presenta dimensioni maggiori rispetto a quelle riportate in planimetria;
- La finestra della camera da letto situata nel lato nord dell'immobile non è presente nella planimetria di primo impianto, mentre quella della camera da letto situata nel lato sud risulta traslata rispetto alla posizione originaria;
- Il muro di separazione tra la camera da letto e la cucina presenta uno spessore minore rispetto a quello indicato in planimetria;
- Il ripostiglio sottoscala, il disimpegno e il secondo ripostiglio con accesso esterno non risultano rappresentati nella planimetria catastale di primo impianto, così come non risultano riportate la sistemazione della terrazza a livello e le tettoie esterne.

Infine, si rileva l'avvenuto frazionamento dell'unità immobiliare originaria, mediante la separazione del piano terra dal piano primo, con conseguente aumento del numero di unità immobiliari. Tale configurazione non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto, nella quale l'unità immobiliare era distribuita su due livelli collegati da una scala interna.

Regolarizzabili mediante:

Per le difformità edilizie riscontrate è necessaria l'acquisizione di un titolo edilizio a sanatoria, ottenibile con l'accertamento di conformità, ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 22 comma 1, della L.R. Lazio n. 15/2008.

Tali disposizioni prevedono la possibilità di regolarizzare opere eseguite in assenza di titolo o in difformità, a condizione che le stesse risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della relativa domanda.

Il progetto a sanatoria deve comprendere anche:

- **L'Autorizzazione sismica**, ottenuta ai sensi dell'art. 19 del Regolamento Regionale Lazio n. 26/2020, come modificato dal Regolamento Regionale n. 7/2021;
- **L'Autorizzazione paesaggistica**, rilasciata ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004;

Per quanto concerne l'autorizzazione paesaggistica, alcune delle difformità riscontrate, in particolare la presenza delle tettoie esterne e l'aumento delle superfici utili derivante dalla realizzazione del ripostiglio sottoscala, del disimpegno e del ripostiglio con accesso esterno, non risultano sanabili.

Pertanto, per tali difformità è necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto rappresentato nella planimetria di primo accatastamento.

Descrizione delle opere da sanare:

Per le opere non sanabili, per le quali è necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, i

costi per i lavori delle opere da realizzare sono valutati in € 5.875,06 (si veda l'ALLEGATO N°09 "Computo metrico lavori di ripristino delle opere non sanabili").

Per il resto delle difformità riscontrate, per le quali è possibile presentare una pratica edilizia in sanatoria, le spese tecniche per la regolarizzazione sono stimate in € 8.000,00, oltre agli oneri per oblazione, sanzioni e per i diritti di segreteria, stimati complessivamente in € 4.500,00.

Pertanto, le spese complessivamente necessarie per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono stimate in circa € 18.375,06 (cifra solo stimata e presunta).

Oneri Totali: € 18.375,06

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le spese e gli onorari tecnici esposti in precedenza sono da considerarsi presunti, eventuali maggiori oneri restano in capo all'acquirente.

7.2 Conformità Urbanistica:

IDENTIFICATIVO CORPO: A - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo economico [A/3], identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Stimigliano (RI), al foglio 9, particella 1, subalterno 1, sita in Via dei Casali n. 46, composta da un'abitazione con corte esclusiva al piano terra e da una cantina al piano interrato.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n. 808 del 7 Novembre 2008 pubblicata sul supplemento ordinario n. 146 al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 45 del 6 Dicembre 2008
Zona omogenea:	Zona B - Sottozona B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9 delle NTA del PRG
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Art. 9 delle NTA del PRG
Rapporto di copertura:	Art. 9 delle NTA del PRG
Altezza massima ammessa:	Art. 9 delle NTA del PRG
Volume massimo ammesso:	Art. 9 delle NTA del PRG
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica di regolarizzazione Urbanistica.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo Economico** di cui al punto **A – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3]**
(F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Unità immobiliare adibita ad Abitazione di Tipo Economico [A/3], identificata al catasto fabbricati del Comune di Stimigliano (RI) al Foglio 9, Particella 1, Subalterno 1, sita in Via dei Casali n. 46, composta da un'abitazione con corte esclusiva al piano terra e da una cantina al piano interrato.

Il corpo A del compendio pignorato è costituito da un'unità immobiliare di categoria catastale A/3, identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Stimigliano (RI) al Foglio 9, Particella 1, Subalterno 1. L'unità si compone di un'abitazione con corte esclusiva al piano terra e di una cantina al piano interrato.

L'immobile è ubicato in località Stimigliano Scalo, nella periferia sud-est del capoluogo, e si inserisce in un contesto residenziale a bassa densità edilizia. Dista circa 3,6 km dal centro storico ed è accessibile dalla Strada Regionale SR657 Sabina, tramite Via dei Casali, che garantisce un'adeguata fruibilità sia carrabile che pedonale.

L'appartamento occupa l'intero piano terra di un fabbricato a due piani, che ospita complessivamente due unità abitative. L'edificio, di forma rettangolare, è realizzato con struttura portante in muratura e presenta una copertura a capanna con manto in laterizio.

La proprietà dispone di due corti esclusive. La prima, sul lato sud-ovest, fronteggia l'intero immobile e lo separa dalla strada comunale; ha una superficie di circa 18 mq ed è pavimentata in battuto di cemento. La seconda, sul lato nord-est, ha una superficie complessiva di circa 270 mq ed è suddivisa in una porzione adibita a terrazzo a livello e in una porzione a giardino.

La proprietà confina a nord-est con la particella catastale n. 2 e con la corte esclusiva del subalterno n. 2, a sud-est è in aderenza al fabbricato identificato con la particella catastale n. 3 dello stesso foglio, a sud-ovest si affaccia sulla strada comunale Via dei Casali e a nord-ovest con la corte esclusiva del subalterno n. 2.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite porta d'ingresso posta in Via dei Casali n. 46. L'ingresso si apre su un disimpegno di circa 3 mq, collocato in posizione centrale, dal quale si accede alla cucina-soggiorno di 15 mq, al servizio igienico finestrato di 5 mq e ad una prima camera da letto di 14 mq. Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia ed è collocato tra la cucina e la prima camera.

Dalla cucina-soggiorno, separata mediante tramezzatura sulla parete nord-est, si accede alla seconda camera da letto di 14 mq, mentre attraverso un disimpegno di 2 mq, situato sulla parete nord-ovest, si raggiungono un ripostiglio sottoscala di 3 mq e il terrazzo a livello, realizzato sulla corte esclusiva.

Il terrazzo, con superficie di circa 41 mq, si sviluppa a quote differenziate e ospita la scala che consente l'accesso alla cantina di 14 mq, situata al piano seminterrato; da esso si accede anche a un piccolo ripostiglio esterno di 2 mq, posto in adiacenza all'ingresso.

La porzione di terrazzo antistante la cantina è pavimentata in battuto di cemento, mentre quella prospiciente l'appartamento presenta pavimentazione in porfido posato a opera incerta. Entrambe le aree risultano parzialmente occupate da suppellettili di vario genere e coperte da tettoie realizzate con struttura in metallo e legno e copertura in lastre traslucide di materiale plastico, attualmente in pessimo stato di conservazione.

La restante parte della corte esclusiva, con superficie di circa 229 mq, è destinata a giardino e vi si accede dal terrazzo tramite una piccola scalinata a scendere.

L'immobile risulta parzialmente privo di recinzioni lungo il perimetro dei confini, fatta eccezione per il tratto confinante con le particelle catastali n. 2 e n. 3 dello stesso foglio, dove è presente una recinzione realizzata con pali in legno e metallo e rete metallica.

Tutti i vani dell'abitazione, ad esclusione della cantina seminterrata, sono rifiniti al civile con pavimentazioni in piastrelle di ceramica e pareti e soffitti tinteggiati; sono inoltre dotati di finestre e persiane e serviti dagli impianti elettrico e di riscaldamento. Quest'ultimo, di tipo autonomo, è alimentato da un termocamino a legna, con terminali costituiti da radiatori in ghisa nelle camere da letto e in alluminio nel servizio igienico e nella cucina.

Per quanto riguarda le facciate, quella rivolta verso Via dei Casali risulta intonacata e tinteggiata, mentre quella prospiciente la corte esclusiva si presenta al grezzo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ABITAZIONE

Superficie complessiva: Circa mq 97

E' posto al piano: Seminterrato, Terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1939

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

Altezza utile interna: Circa 2.70 metri il piano seminterrato e circa 2,95 il piano terra

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

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU in data 23/09/2025 l'immobile è risultato in buone condizioni e dotato di infissi, pavimenti, impianti elettrico e termico.

Per quanto concerne le condizioni generali esterne, si rileva che la facciata prospiciente Via dei Casali è intonacata e tinteggiata, mentre la facciata verso la corte esclusiva si presenta al grezzo.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **Muratura**
condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a capanna con manto di copertura in laterizio**
condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **singola e doppia anta a battente**
materiale: **Alluminio** sistema oscurante: **Persiane**
materiale sistema oscurante: **Alluminio**
protezione: **nessuna**
condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **anta singola a battente**
 materiale: **legno tamburato**
 condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura**
 rivestimento: **intonaco**
 condizioni: **sufficienti**

Pavimentazione Interna

materiale: **piastrelle in ceramica**
 condizioni: **buone**

Impianti:Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
 tensione: **220V**
 condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **termocamino a legna**
 diffusori: **radiatori in ghisa**
 condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **diretta da rete comunale**
 condizioni: **sufficienti**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note:	Durante il sopralluogo svolto dal CTU non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni di dettaglio.

Impianto di riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	Sufficiente
Potenza nominale	Non verificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note:	Durante il sopralluogo svolto dal CTU non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni di dettaglio.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI – solo a servizio della cucina
--	-----------------------------------

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

CORTE ESCLUSIVA

Superficie complessiva: Circa mq **288**

Il terreno risulta di forma: Irregolare ed orografia pseudo pianeggiante

Sistemazioni agrarie: Nessuna

Sistemi irrigui presenti: Nessuno

Colture erbacee: Prato

Colture arboree: Nessuna

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU in data 23/09/2025, l'immobile è risultato libero ed in pessimo stato di manutenzione. Gran parte del terrazzo a livello, sia nella porzione antistante la cantina sia in quella antistante l'abitazione, risultava occupata da suppellettili di vario tipo, mentre nella parte adibita a giardino non risultavano eseguite le consuete operazioni di sfalcio.

L'immobile risulta parzialmente privo di recinzioni lungo il perimetro dei confini, fatta eccezione per il tratto confinante con le particelle catastali n. 2 e n. 3 dello stesso foglio, dove è presente una recinzione realizzata con pali in legno e metallo e rete metallica.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazioni esterne materiale: **battuto in cemento per la porzione antistante la cantina, pavimento ad opera incerta di porfido per la porzione antistante l'abitazione**
condizioni: **sufficienti**

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

Esiste impianto elettrico d'illuminazione	NO
---	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza si è fatto riferimento alla superficie commerciale degli immobili, determinata sulla base del rilievo geometrico eseguito dall'esperto estimatore durante il sopralluogo del 23/09/2025.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
Piano Seminterrato - Vani accessori a servizio indiretto NON comunicanti	Sup. lorda di pavimento	19,25 mq	0,25	4,81 mq
Piano Terra - Vani principali e a servizio diretto	Sup. lorda di pavimento	75,60 mq	1,00	75,60 mq
Piano Terra - Vani accessori a servizio indiretto NON comunicanti	Sup. lorda di pavimento	1,90 mq	0,25	0,48 mq
Piano Terra - Terrazzo a livello pavimentato	Sup. lorda di pavimento	41,00 mq	fino a 25 mq 30% oltre i 25 mq 10%	9,10 mq
Piano Terra - Corte esclusiva	Sup. lorda	247,00 mq	0,10	24,70 mq
		384,75 mq		114,69 mq

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

Per i beni facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, è stato adottato il criterio di stima sintetico-comparativo.

Tale metodo consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, basandosi sui valori di beni simili posti in vendita nel mercato locale.

Definite le caratteristiche generali e la consistenza, espressa in metri quadrati commerciali, la stima è stata condotta utilizzando come parametro di calcolo il valore medio al metro quadrato commerciale applicato nella zona.

La raccolta delle informazioni relative a beni simili ubicati nel Comune di Stimigliano (RI) e nei comuni limitrofi è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari, acquirenti, venditori e imprese operanti nel settore edilizio (costruzione e ristrutturazione), tenendo conto anche dei valori unitari indicati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Le informazioni acquisite sono risultate in numero sufficiente a costituire un campione rappresentativo di parametri tecnico-economici, ipotizzando una libera e incondizionata contrattazione tra le parti.

Successivamente, sono state applicate opportune ponderazioni, mediante aggiustamenti in aumento o in diminuzione, in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, accessori, disponibilità, ecc.).

In tal modo, il valore unitario di stima ottenuto può ritenersi congruo e commercialmente attendibile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Stimigliano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari, imprese edili operanti nella zona d'interesse e in quelle limitrofe, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Altre fonti di informazione: Venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona, imprese edili, riviste locali e provinciali che trattano il mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

CORPO: A - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] - (F. 9 Part. 1 Sub. 1)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.252,03

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente [mq]</i>	<i>Valore unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Piano Seminterrato - Vani accessori a servizio indiretto NON comunicanti	4,81 mq	€ 810,00	€ 3.898,13
Piano Terra - Vani principali e a servizio diretto	75,60 mq	€ 810,00	€ 61.236,00
Piano Terra - Vani accessori a servizio indiretto NON comunicanti	0,48 mq	€ 810,00	€ 384,75
Piano Terra - Terrazzo a livello pavimentato	9,10 mq	€ 810,00	€ 7.371,00
Piano Terra - Corte esclusiva	24,70 mq	€ 810,00	€ 20.007,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.896,88
Stato di manutenzione detrazione del 5.00%			-€ 4.644,84
Valore corpo			€ 88.252,03
Valore Accessori			€ -
Valore complessivo intero			€ 88.252,03
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.252,03

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
CORPO A	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3] (F. 9 Part. 1 Sub. 1)	114,69 mq	€ 88.252,03	€ 88.252,03

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%) € 13.237,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 18.945,06

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.069,17

Data generazione:
26/01/2026

L'Esperto alla stima
Ing. Fabio Fabi

