



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **139/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto 001**



Esperto alla stima: DAVIDE SILVA
Codice fiscale: SLVDVD51H01H501W
Partita IVA: 00137230579
Studio in: VIA MERCATANTI 6 - 02100 RIETI
Telefono: 0746204580
Email: ing_davidesilva@libero.it
Pec: davide.silva@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Strada Provinciale Sabina snc - Vocabolo Pozzillo - Torri In Sabina (RI) - 02049

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED], foglio 16, particella 711, subalterno 6, indirizzo Vocabolo Pozzillo snc, piano T-1, comune Torri in Sabina, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 86 mq; Tot escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 244,03

[REDACTED], foglio 16, particella 711, subalterno 3, indirizzo Vocabolo Pozzillo snc, piano T, comune Torri in Sabina, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita € 7,68

2. Stato di possesso

Bene: Strada Provinciale Sabina snc - Vocabolo Pozzillo - Torri In Sabina (RI) - 02049

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Provinciale Sabina snc - Vocabolo Pozzillo - Torri In Sabina (RI) - 02049

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Provinciale Sabina snc - Vocabolo Pozzillo - Torri In Sabina (RI) - 02049

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Strada Provinciale Sabina snc - Vocabolo Pozzillo - Torri In Sabina (RI) - 02049

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Strada Provinciale Sabina snc - Vocabolo Pozzillo - Torri In Sabina (RI) - 02049

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Provinciale Sabina snc - Vocabolo Pozzillo - Torri In Sabina (RI) - 02049

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Strada Provinciale Sabina snc - Vocabolo Pozzillo - Torri In Sabina (RI) - 02049

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 74.450,00



Beni in **Torri In Sabina (RI)**
Località/Frazione **Vocabolo Pozzillo**
Strada Provinciale Sabina snc



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? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Vocabolo Pozzillo, Strada Provinciale Sabina snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Data Matrimonio: 06-062010

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio

16, particella 711, subalterno 6, indirizzo Vocabolo Pozzillo snc, piano T-1, comune Torri in Sabina, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 86 mq; Tot escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 244,03

Derivante da: Costituzione del 15/11/2007 Pratica n. RI0182314 in atti dal 15/11/2007 (n. 2019.1/2007)

Confini: A N-E con p.lla 588, a S-E con p.lla 581, a S-W con p.lla 495, a N-W con p.lla 583

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio

16, particella 711, subalterno 3, indirizzo Vocabolo Pozzillo snc, piano T, comune Torri in Sabina, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita € 7,68

Derivante da: Costituzione del 15/11/2007 Pratica n. RI0182314 in atti dal 15/11/2007 (n. 2019.1/2007)

Confini: A N-E con p.lla 588 agli altri lati con p.lla 711 sub. 6

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ampliamento piano secondo e bagno p.t.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino luoghi

DOCFA: € 550,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene in oggetto si trova in prossimità dell'abitato storico di Torri in Sabina, vocabolo Pozzillo, zona di buona edificazione posta sul declivio degradante a lato sud-Ovest prossimo a via Porta Ternana. Circondata da uliveti caratteristici della zona da questa si raggiungono facilmente a piedi le attività commerciali, artigianali, ufficio postale e la sede comunale.

Caratteristiche zona: semicentrale buone

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Municipali e Biblioteca (Buona), Farmacie (Buona), Scuole (Buona), Attività commerciali (Buona), Aree a verde (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, artigianali, commerciali

Importanti centri limitrofi: Poggio Mirteto, Vescovio, Stimigliano, Casperia, Fiano Romano.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Tevere-Farfa, Monti Sabini.

Attrazioni storiche: Abbazia Vescovio, Scavi Forum Novum, Rocca Guidonesca, Collegiata San Giovanni Battista, Castello, <chiesa San Nicola di Bari.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A1 017 km, Stazione FFSS Stimigliano 13 km, Servizio pubblico si gomma COTRAL 300 mt

3. STATO DI POSSESSO:

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:

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 OMISSIS contro , OMISSIS; Derivante da: OMIS-SIS; Importo ipoteca: € 584000; Importo capitale: € 292000 ; A rogito di Notaio Torina Fabio di Roma in data 23/01/2007 ai nn. 18121; Iscritto/trascritto a Rieti in data 31/01/2007 ai nn. 968/246 ; Note: Annotazione n. 225 del 18/02/2008 derivante da erogazione a saldo Annotazione ai nn. 2011/226 del 158/02/2008 derivante da frazionamento in quota del 20/12/2007 notaio Torina rep.18862/8581



- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMIS-
SIS; Importo ipoteca: € 225000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Bellini carlo
in data 28/05/2008 ai nn. 75377/20846; Iscritto/trascritto a Rieti in data 03/06/2008
ai nn. 6252/846

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in
data 23/10/2023 ai nn. 911 iscritto/trascritto a Rieti in data 30/11/2023 ai nn.
11509/9476;

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 mo-
mento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitata al solo piano terreno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Manca il libretto caldaia

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/12/1992 al 18/04/2006 . In forza di Accettazione tacita di
eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMIS-
SIS, ai nn. OMISSIS.



Note: Denuncia di successione registrata a Roma al Vol. 47 n. 14804 in data 10/06/1993 NON TRASCRIPTA

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/04/2006 al 27/05/2008 . 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/05/2008 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:

Numero pratica: 8/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di villino trifamiliare nel Piano di Lottizzazione Gregori

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/04/2006 al n. di prot. 2761

Rilascio in data 21/09/2006 al n. di prot. 2761

Abitabilità/agibilità in data 14/02/2008 al n. di prot. 7015

NOTE: L'immobile per il quale è stato rilasciato il permesso a costruire ricade all'interno del perimetro del piano di lottizzazione approvato dal Comune di Torri in Sabina di cui all'atto pubblico di "AUTORIZZAZIONE DI LOTTIZZAZIONE E CONVENZIONE URBANISTICA" notaio Maria Claudia Andriani di Fara Sabina rep. 1785 racc. 350 del 01/10/1997 allegato alla presente relazione.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione di villino trifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/08/2007 al n. di prot. 5167

NOTE: Ultimazione dei lavori in data 12/11/2007 comunicata con nota del 12/11/2007 prot. 6562

Numero pratica: N. Reg. 24/Anno 2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Lavori di ampliamento di parte di un edificio residenziale

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 10/07/2012 al n. di prot. 4431

NOTE: Non risulta comunicata la data di ultimazione dei lavori

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La DIA presentata in data 10/ luglio 2012 prevedeva la realizzazione dell'ampliamento del bagno sito a piano terreno e la chiusura parziale del terrazzo del primo piano per la realizzazione di una veranda. Lo stato attuale dei luoghi conferma la realizzazione dell'ampliamento del bagno a piano terreno mentre al primo piano risulta essere stato completamente tamponato il terrazzo, con realizzazione di due finestre lato S-W e chiusura finestra del bagno, in conformità alla DIA presentata. Non risulta presentata dichiarazione di ultimazione dei lavori. Occorre pertanto procedere al ripristino dello stato quo ante.

Regolarizzabili mediante: Interventi edilizi

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino dei luoghi

Interventi edilizi: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	N. 76 DEL 12/12/1978
Zona omogenea:	C1 (LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA)
Norme tecniche di attuazione:	VEDI DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	VEDI NTA ALLEGATE
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Immobile facente parte di fabbricato trifamiliare in struttura di cemento armato sito in Torri in Sabina vocabolo Pozzillo, destinato a civile abitazione, sviluppantesi a piano terreno composto di soggiorno, cucina e bagno, ed a piano primo con due vani e bagno. L'abitazione comprende area esclusiva a tre lati all'interno della quale trovasi posto auto di 24 mq identificato con il subalterno 3. I piani sono collegati con rampa di scale interna. A lato S-W ed in parte a lato S-E è provvisto di balcone. L'altezza utile dei vani è pari a mt. 2,70 - 2,80. Le finiture sono in normale stato. L'abitazione comprende un posto auto di mq. 24 ubicato all'interno della corte ed identificato con il sub. 3

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Data Matrimonio: 06-062010

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **311,00**

E' posto al piano: Terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: -----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -----; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.73 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **Anta singola e doppia a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **A doppia e a singola anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**Pavim. Esterna materiale: **Pietrame e gres** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**Plafoni materiale: **intonacati e tinteggiati** condizioni: **buone****Impianti:**Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: -----

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: -----

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: -----
condizioni: **buone** conformità: -----

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **elementi radianti in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: -----

Note: La caldaia murale non è in buone condizioni

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	-----
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas metano
Stato impianto	la caldaia è obsoleta
Epoca di realizzazione/adeguamento	-----
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è considerata la superficie lorda dell'abitazione nella sua porzione residenziale ad entrambe i piani e la superficie netta per quanto concerne i balconi prospetto posteriore e la superficie della corte.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00
Balconi	sup reale netta	20,00	0,25	5,00
Posto auto	sup reale netta	24,00	1,00	24,00
Corte	sup reale netta	25,00	0,15	3,75
Corte	sup reale netta	165,00	0,05	8,25
		311,00		118,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, analisi e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene di stima. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato. Per la valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto anche dei valori unitari ricavati dalla Banca Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Torri in Sabina Ufficio Provinciale di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Torri in Sabina;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della

Provincia di Rieti, Osservatorio Prezzi Agenzia delle Entrate, conoscenza del mercato immobiliare locale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	77,00	€ 1.000,00	€ 77.000,00
Balconi	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00
Posto auto	24,00	€ 250,00	€ 6.000,00
Corte	3,75	€ 1.000,00	€ 3.750,00
Corte	8,25	€ 1.000,00	€ 8.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 100.000,00
Valore corpo	€ 100.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 100.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	118,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00

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%)	€ 15.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.550,00
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:	€ 74.450,00
---	-------------

Allegati

- 01) Elaborato planimetrico
- 02) Elaborato fotografico
- 03) Documentazione catastale
- 04) Risultanze accesso atti
- 05) Verbale di sopralluogo
- 06) Documentazione ipotecaria
- 07) Estratto di matrimonio-certificato di residenza

Data generazione:
14-01-2025

L'Esperto alla stima
DAVIDE SILVA