



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BPER BANCA SPA**

contro:



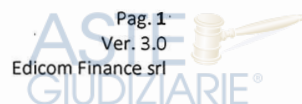
N° Gen. Rep. **141/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-10-2025 ore 11:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO
Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W
Partita IVA: 00940980576
Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI
Email: ing.eva.ferraro@gmail.com
Pec: eva.ferraro@ingpec.eu



ASTE GIUDIZIARIE

INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

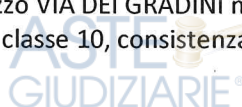
Bene: Via dei Gradini n. 10 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

- foglio 1, particella 159, subalterno 30, indirizzo VIA DEI GRADINI n. 10, piano 2, comune Forano (Codice: D689), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 218,46;
- foglio 1, particella 159, subalterno 38, indirizzo VIA DEI GRADINI n. 10, piano T, comune Forano (Codice: D689), categoria C/6, classe 10, consistenza 28 mq, superficie 28 mq, rendita € 26,03.



2. Stato di possesso

Bene: Via dei Gradini n. 10 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Gradini n. 10 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Gradini n. 10 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA SAI SPA, BPER BANCA SPA



5. Comproprietari

Beni: Via dei Gradini n. 10 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001

Corpo: A





Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via dei Gradini n. 10 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Gradini n. 10 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via dei Gradini n. 10 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001

Valore complessivo intero:

€ 54.115,25



Beni in Forano (RI)

Via dei Gradini n. 10

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 economico [A3] sito in Via dei Gradini n. 10

Quota e tipologia del diritto

500/1000 [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari [REDACTED]Quota e

500/1000 [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari [REDACTED]**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 1, particella 159, subalterno 30, indirizzo VIA DEI GRADINI n. 10, piano 2, comune Forano (Codice: D689), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 218,46Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2024 Pratica n. RI0015106 in atti dal 26/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15106.1/2024)Confini: Il bene confina con corte comune (sub 50), sub 29 e sub 31.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: foglio 1, particella 159, subalterno 38, indirizzo VIA DEI GRADINI n. 10, piano T, comune Forano (Codice: D689), categoria C/6, classe 10, consistenza 28 mq, superficie 28 mq, rendita € 26,03Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/02/2024 Pratica n. RI0015170 in atti dal 26/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15170.1/2024)Confini: Il bene confina con corte comune, sub 37 e sub 60.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel comune di Forano in prossimità del centro abitato del paese. La zona, caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale e commerciale a carattere sparso, è provvista di opere di urbanizzazione primaria quali rete fognante, idrica, pubblica illuminazione e rete gas; la posizione prossima al comune di Poggio Mirteto, alla stazione ferroviaria ed al casello autostradale valorizza l'immobile.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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:

- Atto d'obbligo a rogito del Notaio Roberto Armati in data 23/09/1989 ai nn. 7129/4090; trascritto a Rieti in data 23/10/1989 al Reg. Part. n. 6526. Con il presente atto, la s. [redacted] e richiesto dal Comune di Forano, vincolava in maniera irrevocabile e definitiva i terreni individuati al catasto terreni dello stesso comune al Foglio 1 p.lle 111/parte, 157/parte e 159 (per mq 4.585) alla costruzione del fabbricato in progetto alla Concessione Edilizia 1064 sel 05/05/1989.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA SAI SPA (ora BPER Banca) cont. [redacted] e da: IPOTECA A GARANZIA DI [redacted]
importo ipoteca: € 272.000,00; importo capitale: € 136.000,00 ; A rogito del Notaio Sartorelli Rossella in data 14/06/2010 ai nn. 3209/2866; Iscritta a Rieti in data 22/06/2010 ai nn. Reg. Gen. 8002/Reg. Part. 1462.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BPER BANCA SPA cont. [redacted]

[REDACTED]; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 23/09/2024 ai nn. 1697 trascritto a Rieti in data 16/10/2024 ai nn. Reg. Gen. n. 9386/Reg. Part. 8046;

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: € 67,00 trimestrali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 260,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 130,00

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

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario [REDACTED] /06/1970 al 07/03/1990. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Benucci Eraldo, in data 10/06/1970.

Titolare/Proprietario [REDACTED] al 07/03/1990 al 24/04/1993. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Armati, in data 07/03/1990, ai nn. 7757/4313.

Titolare/Proprietario [REDACTED] 1/2 dal 24/04/1993 al 28/04/2004. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Armati, in data 24/04/1993, ai nn. 11846; trascritto a Rieti, in data 21/05/1993, ai nn. Reg. Gen. 3695/Reg. Part. 2964.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 1/2 [REDACTED] per 1/2 dal 28/04/2004 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuliano Floridi, in data 28/04/2004, ai nn. 22447/10693; trascritto a Rieti, in data 14/05/2004, ai nn. Reg. Gen. 4254/Reg. Part. 3123.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia del 05/05/1989 (Pratica edilizia 1064)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e costruzione nuovo corpo di fabbrica

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 07/04/1984

Rilascio in data 05/05/1989

NOTE: Voltura del titolo in data 14/03/1990 a favore [REDACTED]

Numero pratica: Concessione Edilizia in Variante alla 1064 (Pratica Edilizia 1424)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: in variante alla CE 1064 del 1989

Oggetto: Variante

Presentazione in data 04/06/1992

Rilascio in data 20/10/1992

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: I lavori sono stati iniziati 02/04/1990 e terminati in data 15/10/1992 limitatamente alla costruzione del nuovo corpo di fabbrica.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: Rispetto ai titoli edilizi rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forano non risultano difformità rilevate nel rilievo dell'appartamento oggetto di valutazione. E' opportuno, tuttavia, evidenziare che non risulta rilasciata l'agibilità per il fabbricato.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n. 2477 del 07/04/1993 |
| Zona omogenea: | B3 - Recente edificazione in zone esterne |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |

| | |
|---|----|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento posto all'interno di un complesso residenziale nella periferia del comune di Forano. Il bene, posto al piano secondo senza ascensore, sviluppa una superficie netta complessiva di circa 75 mq. E' composto da un soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere da letto e un bagno. Completano la proprietà una cantina al piano seminterrato ed un posto auto nell'area condominiale al piano terra.

1. Quota e

500/1000 di [REDACTED] **proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali c

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] **proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali c

Superficie complessiva di circa mq **118,80**

E' posto al piano: T/2

L'edificio è stato costruito nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta e anta singola** materiale: **legno e metallo**
protezione: **tapparelle** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare.**

Pavim. Esterna

materiale: **mattomelle in ceramica** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso
ASTE GIUDIZIARIE®

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Legno blindato** condizioni: **sufficienti**

ASTE GIUDIZIARIE®

Impianti:
Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **da verificare secondo la normativa vigente**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non reperito certificato di conformità**

Impianti (conformità e certificazioni)
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Impianto elettrico:

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Autonomo |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Vani principali al piano secondo | sup reale lorda | 80,00 | 1,00 | 80,00 |
| Locale cantina | sup reale lorda | 5,00 | 0,50 | 2,50 |

ASTE GIUDIZIARIE®

Pag. 9
Ver. 3.0
Edicom Finance srl
ASTE GIUDIZIARIE®

| | | | | |
|-------------------------------|-----------------|---------------|------|--------------|
| Posto auto | sup reale lorda | 28,00 | 0,25 | 7,00 |
| Balcone al piano se- condo | sup reale lorda | 5,80 | 0,25 | 1,45 |
| | | 118,80 | | 90,95 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I - 2025

Zona: Forano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 650,00

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Forano.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.665,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Vani principali al piano secondo | 80,00 | € 700,00 | € 56.000,00 |
| Locale cantina | 2,50 | € 700,00 | € 1.750,00 |
| Posto auto | 7,00 | € 700,00 | € 4.900,00 |

ASTE GIUDIZIARIE®
 Balcone al piano se- 1,45
 condo

ASTE GIUDIZIARIE®
 € 700,00 € 1.015,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 63.665,00
Valore Finale € 63.665,00
 Valore corpo € 63.665,00
 Valore Accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 63.665,00
 Valore complessivo diritto e quota € 63.665,00

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero me- dio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------------|------------------|------------------------------------|---------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 90,95 | € 63.665,00 | € 63.665,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giu- € 9.549,75
 diziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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 € 54.115,25
 trova:

ASTE GIUDIZIARIE®
 Data generazione:
 22-12-2025

ASTE GIUDIZIARIE®
 L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO