



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **145/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

**Unità Immobiliare con
giardino di pertinenza**



Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFR77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Fax: 338 3554717
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Valle Verde - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 27, particella 190, subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 60 mq, rendita € 161,13

2. Stato di possesso

Bene: - Valle Verde - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Valle Verde - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Valle Verde - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Valle Verde - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Valle Verde - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Valle Verde - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Valle Verde - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 46.800,00

Beni in **Rocca Sinibalda (RI)**
Località/Frazione **Valle Verde**

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: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valle Verde

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 27, particella 190, subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 60 mq, rendita €161,13

Confini: part. 189, strada pubblica, muro controterra

Note: La particella è ubicata a cavallo tra il confine Comunale di Rocca Sinibalda e Ascrea ed è pertanto indenticata catastalmente come afferente ai due comuni. Tuttavia la maggior parte dell'immobile si trova nel Comune di Rocca Sinibalda.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta accorpato con la particella limitrofa determinando una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: Ripristino secondo quanto riportato nella planimetria in atti

Note: Vedasi conformità urbanistica ed edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da piccolo appartamento ubicato in edificio residenziale facente parte del complesso residenziale-turistico denominato Valle Verde nel comune di Rocca Sinibalda (RI). L'immobile dista circa 2 chilometri dal lago del Turano e circa 10 chilometri da Rocca Sinibalda ed è realizzato su versante montuoso che degrada verso il lago stesso. L'accesso è garantito da strada asfaltata che si diparte dalla strada provinciale che collega la diga del Lago del Turano con l'abitato di Stipes.

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.

Servizi offerti dalla zona: non presenti nelle immediate vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Turano.

Principali collegamenti pubblici: Bus extraurbano

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 11/01/2011 ai nn. 16 iscritto/trascritto a Rieti in data 05/04/2011 ai nn. 3169/2389;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 21/04/2023 ai nn. 286 iscritto/trascritto a Rieti in data 19/05/2023 ai nn. 5060/4033;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 28/09/2024 ai nn. 1750 iscritto/trascritto a Rieti in data 23/10/2024 ai nn. 9630/8250;

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** SI

Nello svolgimento delle operazioni peritali è stata inoltrata richiesta al Consorzio Valleverde di indicare eventuali quote consortili dovute e/o in scadenza. Tali quote ammontano ad €2.118,18 (vedasi allegato n.7 Notifiche alle parti e comunicazioni varie)

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/04/1986 al 03/10/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio F. Panunzio, in data 14/04/1986, ai nn. 12769; trascritto a Rieti, in data 07/05/1986, ai nn. 2698/2271.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/10/2005 al 04/05/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Rieti, in data 10/04/2007, ai nn. 3980/2566.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio V. Silvestroni, in data 04/05/2007, ai nn. 261359/27019; trascritto a Rieti, in data 28/05/2007, ai nn. 6147/4166.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia a sanatoria n.298/2012

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile risulta accorpato con la particella limitrofa determinando una diversa distribuzione degli spazi interni. E' stato altresì accorpato il giardino/terrazzo esterno dando luogo ad un'unica unità immobiliare in luogo di due.

Regolarizzabili mediante: Ripristino secondo quanto riportato nella planimetria in atti previa presentazione di titolo edilizio presso il Comune. Si specifica che la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Ripristino della separazione interna ed esterna delle due unità immobiliari incluse pratiche edilizie. Valore presunto salvo eventuali conguagli da definirsi con uffici tecnici: € 5.000,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
----------------------------------	----------------------------

In forza della delibera:	Variante Speciale per recupero delle costruzioni abusive DGR 4286 del 17.05.1988
Zona omogenea:	C - Espansione

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da piccolo appartamento ubicato in edificio residenziale facente parte del complesso residenziale-turistico denominato Valle Verde nel comune di Rocca Sinibalda (RI). L'immobile dista circa due chilometri dal lago del Turano e circa 10 chilometri da Rocca Sinibalda ed è realizzato su versante montuoso che degrada verso il lago stesso. L'accesso è garantito da strada asfaltata che si diparte dalla strada provinciale che collega la diga del Lago del Turano con l'abitato di Stipes. L'appartamento è parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari ed è impostato sul solo piano terra. Il piano terra non coincide con il piano stradale. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso scala a doppia rampa che collega il piano stradale con il piano terra dell'immobile. Il cespite è composto da piccolo ambiente soggiorno, camera da letto e bagno. E' altresì presente un locale attualmente ad uso deposito (ma condonato come stanza) con piccolo ripostiglio realizzato nell'intercapedine contro terra con lavori edili ancora da ultimare.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di 49,2mq ed è dotato di ampia terrazza/giardino di circa 150mq che affaccia sul lago del Turano. Al momento del sopralluogo si costatava che l'immobile era stato accorpato all'unità immobiliare limitrofa previa demolizione di parte del tramezzo divisorio.

Superficie complessiva di circa mq **199,20**

Stato di manutenzione generale: più che sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo che può definirsi generalmente più sufficiente con finiture non di pregio ma ben mantenute.

Impianti:

Presenti impianti elettrico, idrico sanitario e termico privi di attestazioni di conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Unità abitativa	sup reale lorda	49,20	1,00	49,20
Terrazza/Giardino	sup reale lorda	150,00	0,10	15,00
		199,20		64,20

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 2025, semestre 1° che indica per abitazioni civili con stato conservativo normale, un valore di mercato min./max pari a: 750,00 €/mq - 950,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Ufficio tecnico di Rocca Sinibalda;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.990,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Unità abitativa	49,20	€ 950,00	€ 46.740,00
Terrazza/Giardino	15,00	€ 950,00	€ 14.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.990,00
Valore Finale			€ 60.990,00
Valore corpo			€ 60.990,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.990,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.990,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	64,20	€ 60.990,00	€ 60.990,00

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%)

€ 9.148,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 5.000,00

Arrotondamento:

€ -41,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 46.800,00

Data generazione:
10-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI