



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. 149/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-12-2025



Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Villa e dipen-
dance ad uso residenziale
con annesse tettoie, piscina
e corte pertinenziale oltre a
terreni agricoli**



Esperto alla stima: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Telefono: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Vocabolo Maglialonga civ. 8 - Toffia (RI) - 02039**Lotto:** 001 - Villa e dependance ad uso residenziale con annesse tettoie, piscina e corte pertinenziale oltre a terreni agricoli**Corpo:** A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

[REDACTED] T, per la piena proprietà, foglio 1, particella 27, subalterno 1, indirizzo **VOCABOLO MAGLIALUNGA SNC**, piano T-1, comune **Toffia**, categoria **A/7**, classe 2, consistenza **10,5 vani**, superficie **292 m²** totale escluse aree scoperte, rendita € **1.239,00**

Note: l'unità gode di utilità comune, distinta in catasto al fg. 1 p.lla 27 sub. 3 (B.C.N.C. – corte pertinenziale).

foglio 1, particella 27, subalterno 2, indirizzo **VOCABOLO MAGLIALUNGA SNC**, piano T, comune **Toffia**, categoria **A/2**, classe 4, consistenza **5,5 vani**, superficie **112 m²** totale escluse aree scoperte, rendita € **340,86**

Note: l'unità gode di utilità comune, distinta in catasto al fg. 1 p.lla 27 sub. 3 (B.C.N.C. – corte pertinenziale).**Corpo:** B terreni agricoli

[REDACTED] T, per la piena proprietà, sezione censuaria **Toffia** foglio 1, particella 25 porzione **AA**, qualità **SEMIN ARBOR**, classe 2, superficie catastale **1.836 m²**, reddito dominicale: € **4,27**, reddito agrario: € **6,16**,

sezione censuaria **Toffia** foglio 1, particella 25 porzione **AB**, qualità **ULIVETO**, classe 3, superficie catastale **4.734 m²**, reddito dominicale: € **8,56**, reddito agrario: € **4,89**,

sezione censuaria **Toffia** foglio 1, particella 247, qualità **ULIVETO**, classe 2, superficie catastale **3.180 m²**, reddito dominicale: € **7,39**, reddito agrario: € **4,11**,

sezione censuaria **Toffia** foglio 1, particella 249, qualità **ULIVETO**, classe 3, superficie catastale **2.420 m²**, reddito dominicale: € **4,37**, reddito agrario: € **2,50**,

2. Stato di possesso**Bene:** Vocabolo Maglialonga civ. 8 - Toffia (RI) - 02039**Lotto:** 001 - Villa e dependance ad uso residenziale con annesse tettoie, piscina e corte pertinenziale oltre a terreni agricoli**Corpo:** A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale**Corpo:** B terreni agricoli**Possesso:** Occupati dall' esecutato, in qualità di comproprietario dell'immobile**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Vocabolo Maglialonga civ. 8 - Toffia (RI) - 02039**Lotto:** 001 - Villa e dependance ad uso residenziale con annesse tettoie, piscina e corte pertinenziale oltre a terreni agricoli

Corpo: A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale

Corpo: B terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo Maglialunga civ. 8 - Toffia (RI) - 02039

Lotto: 001 - Villa e dependance ad uso residenziale con annesse tettoie, piscina e corte pertinenziale oltre a terreni agricoli

Corpo: A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale

Corpo: B terreni agricoli

Creditori Iscritti: [REDACTED] (Creditore procedente)

5. Comproprietari

Beni: Vocabolo Maglialunga civ. 8 - Toffia (RI) - 02039

Lotto: 001 - Villa e dependance ad uso residenziale con annesse tettoie, piscina e corte pertinenziale oltre a terreni agricoli

Corpo: A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale

Corpo: B terreni agricoli

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Vocabolo Maglialunga civ. 8 - Toffia (RI) - 02039

Lotto: 001 - Villa e dependance ad uso residenziale con annesse tettoie, piscina e corte pertinenziale oltre a terreni agricoli

Corpo: A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale

Corpo: B terreni agricoli

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vocabolo Maglialunga civ. 8 - Toffia (RI) - 02039

Lotto: 001 - Villa e dependance ad uso residenziale con annesse tettoie, piscina e corte pertinenziale oltre a terreni agricoli

Corpo: A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale

Corpo: B terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vocabolo Maglialinga civ. 8 - Toffia (RI) - 02039

Lotto: 001 - Villa e dependance ad uso residenziale con annesso tettoie, piscina e corte pertinenziale oltre a terreni agricoli

Prezzo da libero: € 518.164,45

Prezzo da occupato: € 0,00



Lotto: 001 - Villa e dependance ad uso residenziale con annesse tettoie, piscina e corte pertinenziale oltre a terreni agricoli

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
(vedi punto 6 successivo)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale.

Abitazione in villini [A7] sito in Vocabolo Maglialunga civ. 8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

1/2 [REDACTED]

(vedi punto 6 successivo)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], per la piena proprietà, foglio 1, particella 27, subalterno 1, indirizzo **VOCABOLO MAGLIALUNGA SNC**, piano T-1, comune **Toffia**, categoria **A/7**, classe 2, consistenza 10,5 vani, superficie 292 m² totale escluse aree scoperte, rendita € 1.239,00

Note: l'unità gode di utilità comune, distinta in catasto al fg. 1 p.lla 27 sub. 3 (B.C.N.C. – corte pertinenziale).

Confini:

a nord, nord-est [REDACTED] (p.lle 29 e 30);

a sud: strada comunale;

ad ovest: terreni stessa ditta salvo altri e diversi confini.

Note: in N.C.E.U. il sub. 1 è costituito dalla villa principale, dalla piscina e relativi servizi, dalla tettoia uso parcheggio e dal vano cantina unito fisicamente alla dependance (rispettivamente Manufatti 1, 4, 3, e 5, indicati nella Planimetria generale dell' Allegato 01-A)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], per la piena proprietà, foglio 1, particella 27, subalterno 2, indirizzo **VOCABOLO MAGLIALUNGA SNC**, piano T, comune **Toffia**, categoria **A/2**, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 112 m² totale escluse aree scoperte, rendita € 340,86

Note: l'unità gode di utilità comune, distinta in catasto al fg. 1 p.lla 27 sub. 3 (B.C.N.C. – corte



pertinenziale).

Confini:

a nord, nord-est: S [REDACTED] (p.lle 29 e 30);

a sud: strada comunale;

ad ovest: terreni stessa ditta salvo altri e diversi confini.

Note: Il bene corrisponde al Manufatto 2 - Planimetria Generale (v. Allegato 01-B)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alle planimetrie di censimento in atti del sub. 1 (Manufatto 1, v. allegato 01-A):

- piccole modifiche per l'apertura/chiusura di porte interne al piano terra.

La trasformazione del balcone di piano primo in volume residenziale e la realizzazione di un vano ad uso residenziale con sopraelevazione del salotto e della cantina di cui al successivo punto 7.1 non sono riportati nella planimetria dfi censimento che a demolizione avvenuta risulterà conforme.

Tutti i beni sono intestati catastalmente al solo debitore. Dovrebbero di contro essere intestati a

[REDACTED])

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica Docfa per esatta rappresentazione dei luoghi.

Prestazione di voltura catastale (la voltura dovrà interessare anche i terreni di cui al Corpo B successivo).

N.B. Con le variazioni catastali i locali non residenziali costituiranno unità autonome e quindi gli saranno attribuite specifiche classi e nuove rendite.

Oneri tecnici: € 800,00 compresi oneri di legge

Diritti presentazione pratica: € 150,00

Oneri Totali: € 950,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale ;

Note: Per il sub. 2 non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie di censimento, quindi se ne dichiara la conformità catastale.

N.B. La regolarizzazione catastale del Manufatto 1 dovrà avvenire dopo quella urbanistica del successivo punto 7.1

Identificativo corpo: B terreni agricoli.

sito in Vocabolo Maglialonga civ. 8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di R [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

½ [REDACTED]

(vedi punto 6 successivo)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] per la piena proprietà , sezione censuaria **Toffia**, foglio **1**, particella **25** porzione **AA**, qualità **SEMIN ARBOR**, classe **2**, superficie catastale **1836**, reddito dominicale: € **4,27**, reddito agrario: € **6,16**

**Identificativo corpo: B terreni agricoli
sito in Toffia (RI), Vocabolo Maglialunga civ. 8**

Occupati dall' esecutato, in qualità di comproprietario 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.

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** a favore del Comune di Toffia, sede in Toffia, C.F. 00109970574 contro [REDACTED]; a rogito di notaio R [REDACTED] a in Sabina in data 17/02/1990 al n. 7710 di rep. trascritto a Rieti in data 06/03/1190 ai nn. 1880/1520;

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

N.B.: in allegato la nota di trascrizione dell' atto di vincolo edilizio (vedi allegato 09/A)

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] gi contro T [REDACTED] a- [REDACTED] X; derivante da concessione a garanzia di cambiali; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 50.000,00 ; a rogito di notaio [REDACTED] o di Roma in data 27/01/2017 ai nn. 1797/1123; Iscritta a Rieti in data 01/03/2017 ai nn. 1690/200;

Note: grava sulle p.lle distinte in catasto fabbricati del Comune di Toffia al Fg. 1 Plla 27 Sub. 1 e 2 ed in quello terreni al Foglio 1 P.lle 249 e 25.

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro T [REDACTED]; derivante da verbale di pignoramento immobili, per l' importo di € 3.055.537,21 oltre interessi e spese ; a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rieti in data 11/12/2021 al n. 1117 di rep. trascritto a Rieti in data 11/01/2022 ai nn. 186/179;

Grava sulle p.lle distinte in catasto fabbricati del Comune di Toffia al Fg. 1 Plla 27 Sub. 1 e 2 ed in quello terreni al Foglio 1 P.lle 249, 247 e 25.

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

N.B.: Non risultano carichi ipotecari (iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli) sulla particella Fg. 1 p.lla 27 sub 3 - corte comune ai subb. 1 e 2 - come da visura con aggiornamento al 05.11.2025 (vedi allegato 09/B)

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornato al 11/04/2025 (vedi allegato 06/A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale

sito in Toffia (RI), Vocabolo Maglialunga civ. 8

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 insolute 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 redigibile in quanto non presenti libretti d' impianto/bolli blu

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di 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:

[REDACTED], per ½ della piena proprietà e [REDACTED]

C.F. [REDACTED] per ½ della piena proprietà, dal 07/06/1989 al 05/08/2024 (data di morte di [REDACTED]) in forza di atto di compravendita dal sig. [REDACTED] a Roma il 12/01/1950 C.F. [REDACTED]

[REDACTED] - a rogito di Notaio [REDACTED] di fara in Sabina, in data 07/06/1989, al n. 6857 di rep.; trascritto a Rieti, in data 05/07/1989, ai nn. 5212/4241.

[REDACTED] E per ½ della piena proprietà, E [REDACTED] per ½ della piena proprietà, dal 05/08/2024 ad oggi (attuali proprietari).

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Vocabolo Maglialunga civ. 8

Numero pratica: n. 04/1990

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. n. 3091 del 18.08.1990

Per lavori: demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale destinato ad abitazione in loc. Maglialunga, Toffia

Numero pratica: n. 1036 del 28.02.1995

Intestazione: Sig. T [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. in sanatoria n. 2012 del 20.05.1998

Per lavori: ampliamento di un fabbricato residenziale in loc. Maglialunga, Toffia

Oggetto: Sanatoria ex L. 47/85, L. 724/94 per opere abusive

Numero pratica: n. 07/2001

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: C.E. n. 1694 del 17.06.2002

Per lavori: realizzazione di piscina e pertinenze annessi al fabbricato sito in loc. Maglialunga, Toffia

Intestazione: Sig. [REDACTED]

Tipo pratica: C.I.L.A. n. 2504 del 31.10.2017

Per lavori: adeguamento dell' impianto di scarico delle acque reflue dell' abitazione sita in loc. Maglialunga, Toffia

Dati precedenti relativi ai corpi: A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità del sub. 1 (Manufatto 1, v. allegato 01-A) rispetto alla C.E. in sanatoria n. 2012 del 20.05.1998:

- piccole modifiche per l'apertura/chiusura di porte interne al piano terra;
- trasformazione del balcone del piano primo in volume residenziale;
- realizzazione di un vano ad uso residenziale con sopraelevazione del salotto e della cantina.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell' art. 22 della L.R. 15/08 (accertamento di conformità) per le modifiche interne; la chiusura del balcone al piano primo e la realizzazione del vano in sopraelevazione del salotto e della cantina non sono regolarizzabili urbanisticamente e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato assentito ed eseguita la demolizione dei manufatti stessi, ripristinata la copertura preesistente nonché le porzioni di muratura portante che oggi costituiscono l' accesso alla scala di collegamento del vano sopraelevato al salotto, restando le spese di riduzione in pristino e le eventuali sanzioni amministrative previste dalla L.R. Lazio n. 15/08 a carico della parte acquirente. In adiacenza alla dependance è stata realizzata una tettoia in ferro e legname non autorizzata urbanisticamente, da rimuovere e non considerate ai fini della stima.

Descrizione delle opere da sanare: le opere interne sono regolarizzabili con C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell' art. 22 della L.R. 15/08 (accertamento di conformità) previo pagamento dell'oblazione prevista al comma 2 lettera c) nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale. L'oblazione irrogabile è da computarsi a cura dell' ufficio comunale nella casistica prevista dal citato comma 2 lett. c) art. 22 della L.R. 15/08 e si valuta, trattandosi di bucatore interne, in via presuntiva in € 1.000,00. Gli onorari tecnici in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica, si valutano in via presuntiva in € 1.500,00 restando in capo all' acquirente eventuali maggiori importi.

Per le demolizioni dei volumi abusivi e il successivo ripristino dello stato autorizzato dovrà essere inoltrata SCIA edilizia previa acquisizione di nullaosta sismico ed eventuali pareri sovracomunali. Le opere (demolizioni, ricostruzioni, nuova copertura, sistemazione aperture, prospetti, impiantistica, ecc.) vengono valutate, da computo metrico a parte eseguito, in € 50.000,00 circa compreso lo smaltimento dei materiali di risulta, restando in capo all' acquirente eventuali maggiori importi.

N.B. Alla S.C.I.A. è propedeutica la verifica della compatibilità delle demolizioni e ricostruzioni con la normativa sismica vigente, previo idonei accertamenti strutturali di tipo puntuale, al fine di inoltrare richiesta di autorizzazione in sanatoria al competente ufficio regionale. Nell' eventualità sia necessario un adeguamento sismico, in questa sede non valutabile, tutte le spese derivanti da tale adeguamento (lavori, spese tecniche, eventuali oneri concessori) egualmente non valutabili in questa sede, resteranno in capo all' eventuale acquirente.

Gli onorari tecnici per le specifiche prestazioni professionali conseguenti alla SCIA, si valutano in via presuntiva in € 3.000,00 restando in capo all' acquirente eventuali maggiori importi.

Oneri Tecnici: € 4.500,00 compresi oneri di legge

Oblazione: € 1.000,00 (relativa alla CILA, non quantificabile relativamente alla SCIA)

Costi di demolizione: € 50.000,00

Oneri Totali: € 55.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 273 del 05.09.2013
Zona omogenea:	E1 - Zone agricole normali

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale

Il bene in stima è una villa con corte esterna, dependence, locali accessori e terreni agricoli annessi, ubicati in Toffia, alla quale si accede dalla via comunale vocabolo Maglialonga. Il fabbricato gode di ampia vista libera su tutti i lati con panorama sulle vallate dell'intorno agricolo. Realizzata negli anni 90, ha struttura in muratura, solai di piano in latero/cemento, tetto a falde con manto in coppi di laterizio.

Esternamente si presenta con pareti completamente intonacate e tinteggiate con inserti architettonici in laterizio, ampi portici perimetrali ben rifiniti, il giardino ubicato a valle rispetto all' ingresso dalla via comunale, perimetrato con muretti intonacati con copertine in cotto, piantumato con essenze, fiori ed il prato di notevole effetto estetico. Tutta la corte pertinenziale è recintata con murature ed elementi metallici in parte schermati da siepi e dotata di due accessi carrabili .

Al livello del piano terra della villa si trovano due ampi portici dotati di forno ed uno più piccolo avente funzione d'ingresso, la cantina ed il lato sud si affaccia sulla piscina, contornata da pavimentazione e prato, con annessi servizi igienici con spogliatoio.

Completano il compendio una piccola dependance di piano terra con adiacente magazzino, una tettoia con

funzione di rimessa auto coperta, entrambi ubicati sul lato nord dell' edificio principale. Tutto il complesso è in buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture di tipo civile, impianti completi e funzionanti.

Con riferimento alla "Planimetria generale" allegato n. 01-A, i beni sono appresso dettagliati. L' edificio principale, denominato in planimetria generale "Manufatto 1", è distribuito su due livelli fuori terra e composto da:

- piano terra con ingresso, salone, disimpegni, cucina, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio per una superficie utile complessiva pari a circa mq. 151,20, centrale termica accessibile esternamente per una superficie utile complessiva pari a circa mq. 5,10 ed altezze interne variabili da mt. 2,10 a mt. 3,70 oltre a due porticati della superficie utile complessiva di mq. 55,00 circa con forno (circa 14,00 mq.) e centrale idrica/cantina con superficie utile complessiva di mq. 30,00 circa.

- il piano primo, accessibile sia attraverso una scala interna di collegamento in legno che da una esterna con ballatoio, è costituito da disimpegno, 2 camere da letto e due bagni per una superficie utile complessiva di mq. 55,50 circa ed altezza di circa mt. 2,70, oltre a due terrazzi di complessivi mq. 20,00 circa. Allo stato del rilievo, un balcone risulta chiuso ed annesso alla stanza da letto ed una parte del salone e della cantina sono stati sopraelevati con la realizzazione di un vano ad uso residenziale: tali superfici, realizzate in assenza di titolo edilizio, non verranno considerati ai fini della stima in quanto non sanabili urbanisticamente e da demolire. (v. punto 7.1 precedente)

La dependance, denominata in planimetria generale "Manufatto 2", è distribuita su unico livello ed è composto da: cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni e C.T. per una superficie utile complessiva pari a circa mq. 84,00 ed altezze interne variabili da mt. 2,50 a mt. 3,70, cantine/rimesse attrezzi accessibili esternamente per una superficie utile complessiva pari a circa mq. 63,00 ed altezze interne variabili da mt. 2,90 a mt. 3,80.

A servizio dei due manufatti principali ci sono infine, una tettoia (Manufatto 3 in planimetria generale) con struttura in legno e tetto a falde, aperta su tutti i lati ed adibita a parcheggio, per una superficie utile complessiva pari a circa mq. 42,00, la piscina ed i servizi ad essa annessi (Manufatto 4 in planimetria generale) rispettivamente di circa 80 mq. e 5,00 mq.; il resto della corte è come antescritto, sistemata a giardino, con una sup. catastale, desunta graficamente di circa mq. 3.300,00.

Di fronte alla dependance esiste una tettoia per rimessa legname, non assentita, da rimuovere e non considerata ai fini della stima.

Una stradina interna, collega il compendio ai terreni annessi di cui al successivo Corpo B.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

1/2 [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **3.890,90**

(vedi punto 6 precedente)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: legno e cotto condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: Legno e cotto condizioni: buone
Fondazioni	materiale: muratura condizioni: non accertabile
Scale	tipologia: interna materiale: legno ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	condizioni: buone

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno e doppio vetro** protezione: **scuri interni e grate** condizioni: **buone**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **muratura** rivestimento: **intonaco di cemento tinteggiato** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle in cotto nei terrazzi, nel portico e nel marciapiede esterno** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **cotto per l'abitazione, gres per bagni** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **a battente** materiale: **legno blindato** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **non accertabile**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica** condizioni: **non accertabile**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **non accertabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **non accertabili**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **bombolone GPL** diffusori: **termosifoni in ghisa** conformità: **non accertabile**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni residenziali. Le superfici, realizzate in assenza di titolo edilizio, non verranno considerati ai fini della stima in quanto sono modifiche non sanabili. (v. punto 7.1 precedente e descrizione beni)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Manufatto 1				
Sup. residenziale (P.T e P1)	superf. interna netta	206,70	1,00	206,70
C.T.	superf. interna netta	5,10	0,70	3,57
Portici	sup reale netta	55,00	0,30	16,50
Balconi (P.1)	superf. interna netta	20,00	0,25	5,00
Cantina	superf. interna netta	30,00	0,50	15,00
Manufatto 2				
Sup. residenziale	superf. interna netta	84,00	1,00	84,00
Cantine	superf. interna netta	63,00	0,50	31,50
Manufatto 3				
Tettoia destinata a posto auto	sup reale netta	42,00	0,40	16,80
Manufatto 4				
Piscina	sup reale netta	80,00	0,35	28,00
Servizi	superf. interna netta	5,00	0,50	2,50
Corte esterna sistemata a giardino (p.lle 27 e 249)	sup reale netta	5.720,00	0,01	57,20
		6.310,80		466,77

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Zona: Toffia Centrale/CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Descrizione: di cui al punto **B terreni agricoli**

I terreni in stima costituiscono di fatto unico corpo ma suddiviso in tre particelle catastali che non rispettano l'effettive colture e destinazioni originarie in atto. Nel dettaglio la p.lla 249 di mq. 2.420 è parte della corte pertinenziale dei fabbricati di cui al corpo A, prevalentemente pianeggiante è sistemata a giardino con piante e prato ed in parte è strada di accesso al compendio. Viene pertanto valutata con la corte esterna di cui al precedente punto.

Le p.lle 247 e 25 AB, entrambe in rilevante pendio, esposizione nord, della sup. di mq. 7.914 presentano un soprassuolo di ulivi e piante da frutto; la p.lla 25 AA, di mq. 1.836, confinante con il fosso, è destinata a recinto per animali con soprassuolo di tipo naturale a vegetazione spontanea. Hanno tutte accesso dalla medesima strada interna che serve anche gli edifici del corpo A, con ingresso dalla strada pubblica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di R. [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: T [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

1/2 [REDACTED]

(vedi punto 6 precedente)

Superficie complessiva di circa mq **9.750,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono desunte dagli atti catastali (visure in atti)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.lle 247 e 25 AB	sup reale netta	7.914,00	1,00	7.914,00
P.lla 25 AA	sup reale netta	1.836,00	1,00	1.836,00
		9.750,00		9.750,00

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 transazione 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, manutenzione, condizioni statiche 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 di Toffia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI

(Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e corte pertinenziale. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 653.478,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Manufatto 1			
Sup. residenziale (P.T e P1)	206,70	€ 1.400,00	€ 268.710,00
C.T.	3,57	€ 1.400,00	€ 4.641,00
Portici	16,50	€ 1.400,00	€ 21.450,00
Balconi (P.1)	5,00	€ 1.400,00	€ 6.500,00
Cantina	15,00	€ 1.400,00	€ 19.500,00
Manufatto 2			
Sup. residenziale	84,00	€ 1.400,00	€ 109.200,00
Cantine	31,50	€ 1.400,00	€ 41.015,00
Manufatto 3			
Tettoia destinata a posto auto	16,80	€ 1.400,00	€ 21.840,00
Manufatto 4			
Piscina	28,00	€ 1.400,00	€ 20.800,00
Servizi	2,50	€ 1.400,00	€ 3.250,00
Corte esterna sistemata a giardino	57,20	€ 1.400,00	€ 85.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 653.478,00
Valore corpo			€ 653.478,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 653.478,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 653.478,00

B terreni agricoli.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.539,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.IIe 247 e 25 AB	7.914,00	€ 2,50	€ 19.785,00
P.IIa 25 AA	1.836,00	€ 1,50	€ 2.754,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.539,00
Valore corpo			€ 22.539,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.539,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.539,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	A villa con annessi dependance, cantina, tettoia, piscina con servizi e	466,77	€ 653.478,00	€ 653.478,00

corte ziale				
B terreni agricoli		9.750,00	€ 22.539,00	€ 22.539,00

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%)	€ 101.402,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 56.450,00
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:	€ 518.164,45
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 518.164,45

Data generazione:
03-04-2026

L'Esperto alla stima

Seguono allegati nn. 09/A – 09/B

N.B. per gli allegati da n. 01 a n. 08 si fa riferimento a quelli di corredo alla perizia datata 14.04.2025 (deposito telematico del 05.05.2025)