



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **15/2024**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-02-2026 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001



Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO

Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W

Partita IVA: 00940980576

Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI

Fax: 3498784484

Email: ing.eva.ferraro@gmail.com

Pec: eva.ferraro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Bivio Turanense snc - Località Bivio Polledrone snc - Paganico (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS

- foglio 4, particella 143, indirizzo LOCALITA' BIVIO TURANENSE n. SNC , piano S1 - T-1, comune Paganico Sabino (Codice G232), categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 203 mq, rendita € 325,37;

- sezione censuaria Paganico Sabino foglio 4, particella 142, qualità Cast Frutto, classe 2, superficie catastale 410 mq, reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,42.

2. Stato di possesso

Bene: Località Bivio Turanense snc - Località Bivio Polledrone snc - Paganico (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Bivio Turanense snc - Località Bivio Polledrone snc - Paganico (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Bivio Turanense snc - Località Bivio Polledrone snc - Paganico (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Località Bivio Turanense snc - Località Bivio Polledrone snc - Paganico (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Località Bivio Turanense snc - Località Bivio Polledrone snc - Paganico (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NON RILEVATE

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Bivio Turanense snc - Località Bivio Polledrone snc - Paganico (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Bivio Turanense snc - Località Bivio Polledrone snc - Paganico (RI) - 02020

Lotto: 001

Valore complessivo intero:

€ 43.384,42

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 frazione: Località Bivio Polledrone snc, Località Bivio Turanense snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS, foglio 4, particella 143, indirizzo LOCALITA' BIVIO TURANENSE n. SNC , piano S1- T-1, comune Paganico Sabino (Codice G232), categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 203 mq, rendita € 325,37

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/09/2015 Pratica n. RI0073473 in atti dal 04/09/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20200.1/2015) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/11/2011 Pratica n. RI0199903 in atti dal 01/11/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ICHIESTA DAL COMUNE (n. 42224.1/2011) - VARIAZIONE NEL CLASAMENTO del 11/03/2005 Pratica n. RI0020723 in atti dal 11/03/2005 VARIAZIONE DI CLASAMENTO (n. 069.1/2005) - VARIAZIONE del 14/10/2004 Pratica n. RI0097349 in atti dal 14/10/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5768.1/2004) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Il bene confina con le particelle 142, 688 e 686 dello stesso foglio 4 al catasto terreni.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS, sezione censuaria Paganico Sabino, foglio 4, particella 142, qualità Cast Frutto, classe 2, superficie catastale 410 mq, reddito dominicale: € 0,74, reddito agrario: € 0,42

Derivante da: Variazione del 17/03/1976 in atti dal 25/09/1981 (n. 176)

Confini: Il bene confina con la via provinciale e le particelle 143, 708 e 146 allo stesso foglio del catasto terreni.

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultima planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nel comune di Paganico Sabino, in prossimità della Strada Statale Turanense. La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali a carattere sparso.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Comune del Lazio (Rieti) ubicato nella Valle del Turano (720 mt. slm) a 70 km da Roma, 40 km da Rieti e 15 da Carsoli, sulla S.P. Turanense

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Monte Navegna e Monte Cervia

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada Roma-L'Aquila 15 km, Via Salaria 0 km

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 (ora OMISSIS) contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 176.000,00; Importo capitale: € 352.000,00 ; A rogito del Notaio OMISSIS in data 29/03/2006 ai nn. 12772/4568; Iscritta a Rieti in data 07/04/2006 ai nn. 3064/691

- Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Legale; Importo ipoteca: € 33.323,76; Importo capitale: € 16.661,88; A rogito di OMISSIS in data 14/05/2009 ai nn. 120419/97; Iscritta a Rieti in data 11/06/2009 ai nn. 5886/1651

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito del Tribunale di Rieti in data 29/03/2021 ai nn. 229 trascritto a Rieti in data 20/07/2012 ai nn. 6341/4913;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito dell' UFFICIO GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI ROMA in data 16/01/2024 ai nn. 1065 trascritto a Rieti in data 13/02/2024 ai nn. 1308/1133;

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: condominio non costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito.

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: 0.

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: A favore di: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS Contro: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS **proprietario ante ventennio al 29/03/2006**. In forza di Decreto di trasferimento immobili a rogito del Tribunale di Rieti, in data 20/09/2002, ai nn. 1185/2002; trascritto a Rieti, in data 08/10/2002, ai nn. 7716/5899.

Titolare/Proprietario: A favore di: OMISSIS nata OMISSIS Contro: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS dal 29/03/2006 ad oggi (attuale proprietaria) . In forza di atto di compravendita a rogito del OMISSIS, in data 29/03/2006, ai nn. 12771/4567; trascritto a Rieti, in data 07/04/2006, ai nn. 3063/1842.



7. PRATICHE EDILIZIE:



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paganico Sabino in data 09/01/2026 protocollo n. 36 non risultano permessi edilizi e/o titoli e sanatorie relative al fabbricato individuato al Foglio 4 p.lla 143. In data 10/09/2026 lo stesso Ente procedeva all'invio di una ulteriore attestazione che recita: "Ad integrazione di quanto comunicato con la precedente pec e a seguito di ulteriori ricerche è emerso che con protocollo 565 del 06.04.1987 è stata acquisita istanza di sanatoria ai sensi della legge 47/85 a firma del Sig OMISSIS per l'avvenuta realizzazione di 68,30 mq in assenza di autorizzazione edilizia, riconducendo la costruzione delle opere a prima del 1967. La predetta pratica di condono prot. 565/1987 è priva della documentazione necessaria alla corretta individuazione dell'abuso e alla definizione della stessa. La copia della pratica di condono è disponibile presso la sede comunale. In data 01.06.2006 con protocollo 1971 è stata acquisita la richiesta di autorizzazione per lavori di manutenzione e risanamento conservativo dell'edificio in argomento a firma del Sig. OMISSIS. L'autorizzazione non è stata rilasciata in quanto il richiedente non ha provveduto al pagamento degli oneri di cui all'art.16 del DPR 380 2001 richiesti con nota nostro protocollo 3148 del 09.11.2006. Ci risultano inoltre tariffe e tasse comunali di anni precedenti non versati che sono in fase di controllo."

Alla luce di quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paganico Sabino, si renderà necessario procedere alla chiusura della pratica di condono edilizio. Allo stato attuale, gli oneri per la definizione della suddetta pratica non sono determinabili, in considerazione del fatto che l'istanza di condono risulta priva della documentazione necessaria alla corretta individuazione dell'abuso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.



7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo economico [A3]



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 597 del 17 maggio 2002 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 20 del 20/07/2002 supplemento ordinario n. 5)
Zona omogenea:	ZONA AGRICOLA F1 - disciplinata dagli articoli 32 e 33 delle NTA

Note sulla conformità: nessuna

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

Piena proprietà (quota pari a 1/1) di un fabbricato indipendente ad uso abitativo con corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di Paganico Sabino, Località Bivio Polledrone snc. Il manufatto si sviluppa sui piani seminterrato, terra e primo. Al piano seminterrato risultano due locali cantina adiacenti. Il piano terra è composto da un ingresso, due vani, cucina, servizi e un balcone; il piano primo, accessibile mediante scala esterna, si articola in quattro vani, bagno e balcone.

L'immobile si presenta attualmente allo stato grezzo e necessita di un intervento di ristrutturazione integrale. Si evidenzia, inoltre, la presenza di diverse lesioni sul corpo di fabbrica che rendono necessarie specifiche verifiche strutturali. La superficie calpestabile complessiva è stimata in circa 165 mq, 13 mq a balconi e terreno circostante per circa 600 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **178,30**

E' posto al piano: seminterrato, terra e primo

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 e 2,10

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessime condizioni ed è completamente da ristrutturare, sono presenti diverse lesioni nella struttura che necessitano interventi strutturali.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta e anta singola** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **pessime**

Portone di ingresso

tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle ceramica** condizioni: **pessime**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle ceramica** condizioni: **pessime**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

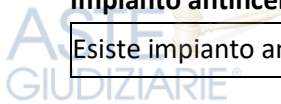
Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
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

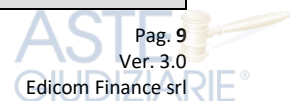
**Scarichi:**

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

"Nella determinazione del valore di mercato del compendio in oggetto, l'area di pertinenza — identificata catastalmente dalle p.lle 142 e 143 — è stata valutata congiuntamente al corpo di fabbrica principale. Tale superficie, configurandosi tecnicamente come corte esclusiva, concorre alla formazione del valore complessivo dell'immobile in qualità di pertinenza diretta ed integrante.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



Vani principali e accessori al piano terra e primo	sup reale netta	120,00	1,00	120,00
Locali cantine al piano seminterrato	sup reale netta	45,00	0,50	22,50
Balconi al piano terra e primo	sup reale netta	13,30	0,25	3,33
		178,30		145,83

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2025

Zona: Paganico Sabino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Intero immobile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 350,00

Valore di mercato max (€/mq): 500,00

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:

Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Rieti;

Ufficio Tecnico del Comune di Paganico Sabino.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.040,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali e accessori al piano terra e primo	120,00	€ 350,00	€ 42.000,00
Locali cantine al piano seminterrato	22,50	€ 350,00	€ 7.875,00
Balconi al piano terra e primo	3,33	€ 350,00	€ 1.165,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.040,50
Valore Finale			€ 51.040,50
Valore corpo			€ 51.040,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.040,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.040,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	145,83	€ 51.040,50	€ 51.040,50

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%)	€ 7.656,08
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 trova:	€ 43.384,42
---	--------------------

Data generazione:
10-01-2026

L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO