



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **158/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Appartamento
con posto auto



Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI

Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B

Partita IVA: 00997680574

Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI

Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it

Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Sabina Sud - Gavignano - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con posto auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 14, particella 250, subalterno 4, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 101, rendita € 247,90

foglio 14, particella 250, subalterno 17, piano T, categoria C/6, classe 9, consistenza 32 mq, superficie 32mq, rendita € 24,79

2. Stato di possesso

Bene: Via Sabina Sud - Gavignano - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con posto auto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Sabina Sud - Gavignano - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sabina Sud - Gavignano - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con posto auto

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Via Sabina Sud - Gavignano - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con posto auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Sabina Sud - Gavignano - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sabina Sud - Gavignano - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Sabina Sud - Gavignano - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: 102.200,00

Lotto: 001 - Appartamento

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 con posto auto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Gavignano, Via Sabina Sud

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

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale alla data di acquisto del bene pignorato.

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale alla data di acquisto del bene pignorato.

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

1. Intestazione: foglio 14, particella 250, subalterno 4, piano T, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 101, rendita € 247,90
Confini: Corte esclusiva; sub 30; sub 5; sub 2
2. Intestazione: foglio 14, particella 250, subalterno 17, piano T, categoria C/6, classe 9, consistenza 32 mq, superficie 32mq, rendita € 24,79
Confini: sub 30 (corte comune); sub 16; sub 17

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da unità abitativa al piano terra della tipologia edilizia villino a schiera e posto auto scoperto, ubicati nella frazione di Gavignano del comune di Forano (RI).

L'immobile è parte di un piccolo complesso residenziale dotato di corte comune e di accessi esclusivi dalla S.P. Sabina sud. La zona in cui è stato realizzato l'immobile è di tipo periferico-residenziale e nel raggio di 200 metri si trovano diverse attività commerciali; dista 7 km dal casello autostradale A1 di Ponzano Romano-Soratte e 300 metri dalla stazione ferroviaria di Gavignano. L'alloggio di che trattasi è situato in posizione di testa rispetto alla schiera dei villini che si sviluppa su due livelli fuori terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Stazione FM1 - Gavignano 300m

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 a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Importo ipoteca: € 417.889,00; Importo capitale: € 208.944,78; A rogito di Notaio R. Di Giovine in data 22/12/2010 ai nn. 20303/9906; Iscritto/trascritto a Rieti in data 03/01/2011 ai nn. 4/2

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro ██████████; Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00; A rogito di Notaio F. Di Pietro in data 09/03/2010 ai nn. Rep. 48052/26692; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/03/2010 ai nn. 3448/529
Annotazione del 15/11/2010 nn.12920/1540 derivante da frazionamento in quota. A rogito di Notaio R. Di Giovine in data 25/10/2010 ai nn. Rep. 20209/9831 (Riferita agli immobili oggetto del pignoramento)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 22/12/2023 ai nn. 1263 iscritto/trascritto a Rieti in data 30/01/2024 ai nn. 860/749;

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna. Risulta costituito condominio con relativo regolamento trascritto a Rieti il 03/12/2010 ai nn. 13638/9664

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Vedasi Allegato 9

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/1974 al 10/12/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio L. Marchetti, in data 16/10/1974, ai nn. 8739; trascritto a Rieti, in data 07/11/1974, ai nn. 7231/6385.

Note: Oggetto del decreto di trasferimento è il terreno sul quale è stato edificato l'immobile.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/12/2004 al 25/11/2010. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 10/12/2004, ai nn. 1287/2004; trascritto a Rieti, in data 26/01/2005, ai nn. 625/398.

Note: Oggetto del decreto di trasferimento è il terreno sul quale è stato edificato l'immobile dalla stessa società.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio R. Di Giovine, in data 25/11/2010, ai nn. 20257/9874; trascritto a Rieti, in data 03/12/2010, ai nn. 13640/9666.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n.1889 del 21/10/2010 – Seconda Variante n.1867/2009
Abitabilità/agibilità in data 26/10/2010 al n. di prot. 8541

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità delle tramezzature interne, diversa ubicazione cancello pedonale.

Regolarizzabili mediante: CILA sanatoria

Oneri totali presunti salvo eventuale conguaglio da concordarsi con amministrazione comunale:
spese tecniche e di regolarizzazione: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.C. 568 del 13-12-94

Zona omogenea:

Zona Residenziale - B3 Recente edificazione in zone esterne

Note sulla conformità: Nessuna.**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con posto auto**

Il bene oggetto della vendita è costituito da unità abitativa al piano terra della tipologia edilizia villino a schiera e posto auto scoperto, ubicati nella frazione di Gavignano del comune di Forano (RI). L'immobile è parte di un piccolo complesso residenziale dotato di corte comune e di accessi esclusivi dalla S.P. Sabina sud. La zona in cui è stato realizzato l'immobile è di tipo periferico-residenziale e nel raggio di 200 metri si trovano diverse attività commerciali; dista 7 km dal casello autostradale A1 di Ponzano Romano-Soratte e 300 metri dalla stazione ferroviaria di Gavignano. L'alloggio di che trattasi è situato in posizione di testa rispetto alla schiera dei villini che si sviluppa su due livelli fuori terra.

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dal piano terra attraverso un piccolo giardino esclusivo e un porticato. L'appartamento è dotato di un soggiorno con angolo cottura e camino (sup.25mq circa); camera (sup.13mq circa); camera matrimoniale (sup.14,8mq circa); n. due bagni di 5,5mq e 3,1mq disimpegnati.

Superficie complessiva di circa mq **218,90**

E' posto al piano: terra; L'edificio è stato costruito nel: 2010; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente ottimo. Il bene è stato utilizzato saltuariamente e per un breve periodo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **ottime**Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime****Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **buone**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **ottime**Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**Pavim. Esterna materiale: **mattonelle in ceramica e cotto** condizioni: **ottime**

ASTE GIUDIZIARIE®
Pavim. Interna
Rivestimento

materiale: **ceramica** condizioni: **ottime**

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **ottime**

Rivestimento

ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **buone**

Impianti:
Elettrico

ASTE GIUDIZIARIE®

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare**

Note: L'impianto risulta sprovvisto di alcuni componenti quali: placche e interruttori

ASTE GIUDIZIARIE®

Idrico

ASTE GIUDIZIARIE®

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

ASTE GIUDIZIARIE®

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrica** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termoconvettori**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	84,80	1,00	84,80
Portico (fino 25mq)	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
Portico (eccedenza 25mq)	sup reale lorda	17,10	0,10	1,71
Giardino (fino 25mq)	sup reale lorda	25,00	0,15	3,75
Giardino (eccedenza 25mq)	sup reale lorda	35,00	0,05	1,75
Posto auto (sub17)	sup reale lorda	32,00	0,20	6,40
		218,90		107,16

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-

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Pag. 8
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Ufficio tecnico di Forano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1190,00;
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento con posto auto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.234,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	84,80	€ 1.150,00	€ 97.520,00
Portico (fino 25mq)	8,75	€ 1.150,00	€ 10.062,50
Portico (eccedenza 25mq)	1,71	€ 1.150,00	€ 1.966,50
Giardino (fino 25mq)	3,75	€ 1.150,00	€ 4.312,50
Giardino (eccedenza 25mq)	1,75	€ 1.150,00	€ 2.012,50
Posto auto (sub17)	6,40	€ 1.150,00	€ 7.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.234,00
Valore corpo			€ 123.234,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.234,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.234,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con posto auto	Abitazione di tipo civile [A2]	107,16	€ 123.234,00	€ 123.234,00

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%) € 18.485,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € -48,90

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 102.200,00

RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI del custode:

- 1) La trascrizione dell'atto di pignoramento è stata effettuata per la quota di 1/1 della piena proprietà nei confronti di entrambi gli esecutati.
Perizia integrata: sia nella relazione che nel bozzetto è stato specificato che gli esecutati erano in regime patrimoniale di comunione legale dei beni alla data di acquisto del bene pignorato.
- 2) **Perizia integrata:** Il sottoscritto ha provveduto a reperire l'atto completo di compravendita che a seguito di visura presso l'Agenzia delle Entrate era stranamente carente di n.2 pagine.
- 3) **Perizia integrata:** è stata esplicitata la trascrizione costituzione del regolamento di condominio (già presente nell'allegato 6 – Elenco delle formalità).
- 4) **Perizia integrata:** Allegato 6 integrato con decreto di trasferimento del 10.12.2024
- 5) APE depositato.

Data generazione:
14-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI



ELENCO ALLEGATI



01. Elaborato grafico del bene pignorato
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo
09. Attestato Prestazione Energetica

