



**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **38/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Villino a schiera**



**Esperto alla stima:** Arch. FEDERICO MARINELLI  
**Codice fiscale:** MRNFRC77H09H282B TA  
**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 delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001 - Villino a schiera

**Corpo:** Villino a schiera

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 15, particella 355, subalterno 62, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 196mq, rendita € 488,05

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001 - Villino a schiera

**Corpo:** Villino a schiera

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001 - Villino a schiera

**Corpo:** Villino a schiera

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001 - Villino a schiera

**Corpo:** Villino a schiera

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001 - Villino a schiera

**Corpo:** Villino a schiera

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001 - Villino a schiera

**Corpo:** Villino a schiera

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001 - Villino a schiera

**Corpo:** Villino a schiera

**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:** Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001 - Villino a schiera

**Valore complessivo intero:** 192.000,00



### **Lotto: 001 - Villino a schiera**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si

Note: la relazione notarile non dà evidenza del titolo ultraventennale che risulta tuttavia dagli allegati alla stessa.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** Villino a schiera.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Nuovo, Via delle Ville del Borgo**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 15, particella 355, subalterno 62, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 196mq, rendita € 488,05. Confini: sub61, 63, strada pubblica

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa posizione di finestra al piano primo, diversa rappresentazione dei balconi

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene oggetto della vendita è costituito da unità abitativa cielo terra della tipologia edilizia villino a schiera, ubicato nella frazione di Borgonovo del comune di Tarano (RI). La zona in cui è stato realizzato l'immobile è di tipo periferico-residenziale e nel raggio di 400 metri si trovano diverse attività commerciali; dista 10 km dal casello autostradale A1 di Ponzano Romano-Soratte e dalla stazione ferroviaria di Stimigliano Scalo. L'alloggio di che trattasi è situato centralmente rispetto alla schiera dei villini e si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato e due fuori terra.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e residenziali

**Attrazioni storiche:** Santuario S.Maria Vescovio.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus extraurbano 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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 60.089,75; Importo capitale: € 46.889,21; A rogito di Tribunale di Milano in data 08/04/2016 ai nn. 11117; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/11/2019 ai nn. 8956/980

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 22/03/2024 ai nn. 479 iscritto/trascritto a Rieti in data 19/04/2024 ai nn. 3653/3157;

##### 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:** Nessuna

**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.

**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: Nessuna



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/06/1996 al 21/12/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio D. Corsaro, in data 17/06/1996, ai nn. 33103; trascritto a Rieti, in data 08/07/1996, ai nn. 5091/4090.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/12/2004 al 06/11/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio E. Magnano, in data 21/12/2004, ai nn. 39909/8630; trascritto a Rieti, in data 08/01/2005, ai nn. 147/94.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mingiardi C., in data 06/11/2007, ai nn. 355/234; trascritto a Rieti, in data 10/11/2007, ai nn. 12546/8451.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n.5/2005 prot.588 del 07/02/2005  
Abitabilità/agibilità N.02/2007 del 11/10/2007 al n. di prot. 3959

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione finestre al piano secondo, diversa rappresentazione dei balconi  
Regolarizzabili mediante: SCIA sanatoria  
Oneri totali presunti di regolarizzazione e spese tecniche, salvo eventuale conguaglio da pattuirsi con amministrazione comunale: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1 - Residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Villino a schiera**

Il bene oggetto della vendita è costituito da unità abitativa cielo terra della tipologia edilizia villino a schiera, ubicato nella frazione di Borgonovo del comune di Tarano (RI).

La zona in cui è stato realizzato l'immobile è di tipo periferico e nel raggio di 400 metri si trovano diverse attività commerciali; dista 10 km dal casello autostradale A1 di Ponzano Romano-Soratte e dalla stazione ferroviaria di Stimigliano Scalo.

L'alloggio di che trattasi è situato centralmente rispetto alla schiera dei villini e si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato e due fuori terra, collegati da scala interna a doppia rampa.

L'unità immobiliare è dotata di doppio affaccio su corte esclusiva, costituita da un piccolo giardino e da

un'area pavimentata di ingresso sia carrabile che pedonale prospiciente il fronte stradale.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da strada pubblica tramite due cancelli che immettono rispettivamente in una rampa carrabile che conduce ad posto auto esterno ed in un piccolo vialetto pedonale che conduce al portone di ingresso vero e proprio.

L'intero alloggio sviluppa una superficie di circa 200 mq, è dotato di n.2 balconi al piano primo e di un giardino al piano terra (di circa 65mq) ubicato nel prospetto posteriore del fabbricato rispetto al fronte stradale.

Il piano seminterrato (cantinato) ha una superficie lorda di circa 69mq; è costituito da un ampio ambiente con camino, lavanderia-bagno, e ripostiglio. Il piano terra ha una superficie lorda di circa 69mq; è costituito da soggiorno, cucina e bagno. Il piano primo ha una superficie lorda di circa 68mq; è costituito da camera matrimoniale con bagno "en suite", n.2 camere ed un ulteriore bagno.

Superficie complessiva di circa mq **312,50**

E' posto al piano: S1-T-1. L'edificio è stato costruito nel: 2005. Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene non risultava abitato presumibilmente già da diversi mesi. Si constatava uno stato conservativo generalmente ottimo con finiture di buon livello ed in buono stato manutentivo.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **ottime**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **ferro** condizioni: **ottime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **ottime**

Manto di copertura materiale: **tegole** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle in ceramica e cotto** condizioni: **pesime**

Pavim. Interna materiale: **gres/ceramica** condizioni: **ottime**

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

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **ottime**

Rivestimento  
Scale

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

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **ottime**

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano cantinato	sup reale lorda	69,70	1,00	69,70
Piano terra	sup reale lorda	68,40	1,00	68,40
Piano primo	sup reale lorda	69,40	1,00	69,40
Giardino	sup reale lorda	105,00	0,10	10,50
		<b>312,50</b>		<b>218,00</b>

## 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).

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;  
Ufficio tecnico di Tarano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950,00;  
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Villino a schiera. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 228.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano cantinato	69,70	€ 1.050,00	€ 73.185,00

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 38 / 2024**

Piano terra	68,40	€ 1.050,00	€ 71.820,00
Piano primo	69,40	€ 1.050,00	€ 72.870,00
Giardino	10,50	€ 1.050,00	€ 11.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 228.900,00
Valore corpo			€ 228.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 228.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 228.900,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villino a schiera	Abitazione di tipo civile [A2]	218,00	€ 228.900,00	€ 228.900,00

**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%)	€ 34.335,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € -65,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 192.000,00**

Data generazione:  
01-03-2025

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

