



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



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **5/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Arch. FEDERICO MARINELLI  
**Codice fiscale:** MRNFRC77H09H282B  
**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:** Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione unifamiliare con annessi

**Categoria bene principale:** Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 17, particella 92, subalterno 1, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 58, rendita € 262,10

foglio 17, particella 92, subalterno 2, piano T, categoria C/6, classe 11, consistenza 19mq, superficie 23 mq, rendita € 42,19

foglio 17, particella 92, subalterno 3, piano 1, categoria F/3

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione unifamiliare con annessi

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

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

**Bene:** Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione unifamiliare con annessi

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione unifamiliare con annessi

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione unifamiliare con annessi

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione unifamiliare con annessi

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 18.200,00



Beni in **Fara In Sabina (RI)**  
Località/Frazione **Grottaglie**  
Via Carlo Magno, 7



**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: Abitazione unifamiliare con annessi.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione Grottaglie, Via Carlo Magno, 7**

### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 92, subalterno 1, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 58, rendita € 262,10

Confini: Sub 4 (corte comune)

Intestazione: foglio 17, particella 92, subalterno 2, piano T, categoria C/6, classe 11, consistenza 19mq, superficie 23 mq, rendita € 42,19

Confini: Sub 4 (corte comune), sub1

Intestazione: foglio 17, particella 92, subalterno 3, piano 1, categoria F/3

Confini: Sub 4 (corte comune), sub1

### **Conformità Catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità. Rispetto alla planimetria catastale in atti si è evidenzia diversa conformazione degli spazi interni; realizzazione di muro delimitate porzione dell'intercapedine con relativi vani porta e finestra; presenza di una scala interna di collegamento tra i due piani che compongono l'edificio.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale.

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da edificio ad uso abitativo unifamiliare ubicato in località Grottaglie nel comune di Fara Sabina (RI). L'immobile dista circa 14km dal comune capoluogo (Fara Sabina) e circa 5km dalla frazione di Passo Corese. Il fabbricato è ubicato in una zona periferica residenziale piuttosto isolata rispetto ai nuclei abitativi principali ed è

caratterizzata da piccoli edifici tipo villini non di pregio.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti attività commerciali e servizi vari (pubblici e/o privati).

L'immobile si compone di n.3 subalterni (oltre che di corte pertinenziale) dei cui uno ad uso abitativo (piano terra), uno risulta in corso di completamento ed uno ad uso rimessa/cantina.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi su strada.

**Servizi presenti nella zona:** Non si rileva presenza di servizi nelle immediate vicinanze

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali e rurali

**Importanti centri limitrofi:** Passo Corese (5km)

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione FS Passo Corese (5km)

### 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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di Notaio Di Fazio C. in data 26/06/2007 ai nn. 19099/11577; Iscritto/trascritto a Rieti in data 07/07/2007 ai nn. 7910/1692.  
Note: debitore non datore di ipoteca Loreti Giuseppe

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Verbale Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS a rogito di Tribunale di Rieti rep. 58 del 27/01/2025. Trascritto a Rieti il 12/03/2025 ai nn. 2236/1881.

##### 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 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:** 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:** Nessuno.**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** La Rossa Giuseppina dal 29/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio A. Barachini, in data 29/11/2004, rep. nn. 26872/5083; trascritto a Rieti, in data 07/12/2004, ai nn. 11313/7929.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia in sanatoria N.30 del 29/07/2004 che raccoglie n.2 pratiche condono 1489/1986 e 36/1995.

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai titoli edilizi presenti agli atti: diversa conformazione degli spazi interni; realizzazione di scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo; chiusura di intercapedine con muratura e realizzazione di vano porta e finestra.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria e/o ripristino come da progetto assentito per le difformità non sanabili (strutturali).

Oneri tecnici ed amministrativi presunti salvo eventuali conguagli ad oggi non definibili da pattuire con amministrazione comunale: € 6.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 10948 del 27dicembre 1996
Zona omogenea:	E1 - Agricola e in parte B6 - Completamento

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da edificio ad uso abitativo unifamiliare ubicato in località Grottaglie nel comune di Fara Sabina (RI). Il fabbricato è localizzato in una zona periferica residenziale caratterizzata da piccoli edifici tipo villini non di pregio.

L'interno immobile insiste su area pertinenziale accessibile direttamente da strada pubblica attraverso cancello pedonale e carrabile. Il fabbricato principale si compone del piano terra (sub 1 ad uso abitativo) e primo (sub3 in corso di completamento); ha forma quadrangolare con tetto a due falde inclinate ed è dotato di n.2 scale una interna ed una esterna che collegano i due piani.

In aderenza al fabbricato principale è stato realizzato un ulteriore vano di forma approssimativamente quadrata con destinazione d'uso cantina (sub 2).

Il compendio di vendita è completato da area pertinenziale ad uso giardino (sub 4) e da un ulteriore manufatto ad uso cantina (afferente al sub 2) separato dal fabbricato principale.

Il subalterno 1 al piano terra si compone di un piccolo soggiorno con angolo cottura, camera e bagno ed ha una superficie lorda di circa 49 mq. Il piano primo risulta ancora in fase di completamento, sviluppa una superficie lorda di circa 49 mq ed è sprovvisto di elementi di finitura ivi incluse le ringhiere metalliche di protezione dei balconi.

Superficie complessiva di circa mq **119,70**

E' posto al piano: T-1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente pessimo con finiture sostanzialmente non mantenute e/o assenti. L'immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Si riscontrava la presenza di infiltrazioni d'acqua meteorica e muffe interne. L'intera area esterna era ricoperta da fitta vegetazione spontanea e disseminata di oggetti di varia natura.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

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

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

#### Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **pessime**

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

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **pessime**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra - sub 1	sup lorda (come da progetto)	49,70	1,00	49,70
Cantina al piano terra - sub 2	sup lorda (come da progetto)	20,30	0,20	4,06
Abitazione in costruzione - sub 3	sup lorda (come da progetto)	49,70	0,50	24,85
		<b>119,70</b>		<b>78,61</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).

Nel caso in esame trattasi di immobile in pessime condizioni e con lavorazioni edili ancora da ultimarsi al piano primo.

### 8.2 Fonti di informazione:

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione unifamiliare con annessi

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione al piano terra - sub 1	49,70	€ 370,00	€ 18.389,00
Cantina al piano terra - sub 2	4,06	€ 370,00	€ 1.502,20
Abitazione in costruzione - sub 3	24,85	€ 370,00	€ 9.194,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.085,70
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 29.085,70</b>
Valore corpo			€ 29.085,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.085,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.085,70



## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione unifamiliare	Abitazione di tipo economico [A3]	78,61	€ 29.085,70	€ 29.085,70

**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%)

€ 4.362,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

arrotondamento

€ -22,85

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

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

**€ 18.200,00**

Data generazione:  
10-11-2025



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

