



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **90/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-04-2026



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Colonnello**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Abitazione di tipo economico sita in via Campo Bruno, 4 – Contigliano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: ██████████

- foglio 48, particella 21;

indirizzo via Campo Bruno 4, piano T - 1, comune Contigliano, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 75 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 159,07

2. Stato di possesso

Bene: Abitazione di tipo economico sita in via Campo Bruno, 4 – Contigliano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Nella disponibilità della debitrice

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Abitazione di tipo economico sita in via Campo Bruno, 4 – Contigliano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Abitazione di tipo economico sita in via Campo Bruno, 4 – Contigliano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari

Beni: Abitazione di tipo economico sita in via Campo Bruno, 4 – Contigliano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Abitazione di tipo economico sita in via Campo Bruno, 4 – Contigliano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

7. Continuità delle Trascrizioni

Beni: Abitazione di tipo economico sita in via Campo Bruno, 4 – Contigliano (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Beni: Abitazione di tipo economico sita in via Campo Bruno, 4 – Contigliano (Rieti)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 23'621,50

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] sita in via Campo Bruno 4 – Contigliano (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED],

- foglio 48, particella 21;

indirizzo via Campo Bruno 4, piano T - 1, comune Contigliano, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 75 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 159,07

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo non risultano difformità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola con parcheggi insufficienti

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

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Rieti

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: servizio di trasporto autobus pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Nella disponibilità della debitrice.

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:

La corte risulta gravata da una servitù di passaggio come rappresentato nel contratto di compravendita del 25/10/1989 a rogito del notaio [REDACTED] (cf. allegato 6)

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; atto emesso da Notaio [REDACTED] [REDACTED], sede AMATRICE (RI), il 14 novembre 2008, repertorio 6394/3092. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 17/11/2008 al n. 1832 reg. part.

Identificativo corpo: A**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito del Tribunale di Rieti, sede RIETI, in data 09/11/2011 al n. repertorio 800/2011; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 18/11/2011 al n. 7642 reg. part.;

Identificativo corpo: A

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rieti, sede RIETI, in data 23/08/2025 al n. repertorio 788; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 26/09/2025 al n. 7401 reg. part.;

Identificativo corpo: A**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Identificativo corpo: A****Spese di gestione condominiale:** Nessuna**Spese condominiali scadute o insolute alla data della perizia:** Nessuna**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No**Attestazione Prestazione Energetica:** Non determinabile (cf. all. 9)**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Nessuna**6. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI:****Identificativo corpo: A****Proprietari:**

[REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 in forza di atto di divisione intercorsa con [REDACTED] – a rogito del Notaio [REDACTED], in data 25/03/1988; registrato a Rieti il 14/04/1988 al n. 830, trascritto il 22/04/1988 al n. 2268.

Divisione proveniente dalla successione relativa [REDACTED] (rispettivamente padre e marito) n. 48 vol. 379, registrata a Rieti il 24/11/1970 al n. 828 vol. 71.

Proprietaria: [REDACTED] dal 25/10/1989 ad oggi – attuale proprietario - (per la quota di 1/1 della proprietà). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 25/10/1989, rep. n. 43427; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 30/10/1989, al n. 6690 reg. part

NOTA: I signori [REDACTED] e [REDACTED], precedenti proprietari, ciascuno per i propri diritti ed entrambi per l'intero vendono a:

- [REDACTED] per l'usufrutto generale sua vita natural durante
- [REDACTED] per l'usufrutto generale sua vita natural durante
- [REDACTED] per la nuda proprietà.

[REDACTED] e [REDACTED] accettano la vendita in proprio e per la figlia all'epoca minorenni [REDACTED] in virtù di autorizzazione del Giudice Tutelare presso la pretura di Rieti.

Si segnala:

- **Ricongiungimento di usufrutto** del 27.11.2004 – di [REDACTED] Voltura n. 6224.1/2008 – Pratica n. RI0084035 in atti dal 25/06/2008;

- **Ricongiungimento di usufrutto** del 25/01/2001 - [REDACTED] Voltura n. 6223.1/2008 - Pratica n. RI0084028 in atti dal 25/06/2008.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A

Numero pratica: Comunicazione lavori n. 3348/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: di revisione tetto del fabbricato

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 07/07/1990 al n. di prot. 3348

Rilascio in data 07/08/1990

Numero pratica: Comunicazione lavori n. 4785/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione

Per lavori: di intonacatura esterna del fabbricato

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 27/07/1994 al n. di prot. 4785

Rilascio in data 03/08/1994 al n. di prot. 4795

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Campo Bruno 4 – Contigliano (Rieti)

Al momento del sopralluogo **NON** sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Campo Bruno 4 – Contigliano (Rieti)

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. Lazio n. 387 del 25.03.2005
Zona omogenea:	Zona E/1 – AGRICOLA NORMALE
Norme tecniche di attuazione:	Cf. allegato 4

Note sulla conformità:

Al momento del sopralluogo NON sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da più locali, non direttamente collegati tra loro, posti in parte al piano terra ed in parte al piano primo. A piano terra sono posti una cantina e due piccoli locali ripostiglio mentre al piano primo, raggiungibile tramite una scala in muratura, si trovano due camere da letto ed un disimpegno. Quest'ultimo è indiviso rispetto ai locali della restante parte del fabbricato posti sullo stesso piano.

I locali oggetto di perizia hanno tutti gli impianti in comune con i beni non oggetto di esecuzione costituenti la restante parte del fabbricato. Quanto rappresentato comporterà, in caso di vendita, la necessità di eseguire dei lavori per sezionare le reti degli impianti in comune tra i due immobili. Nella stima del valore dell'immobile si è tenuto debitamente conto di questa necessità nella valutazione dell'importo unitario a mq.

L'accesso alla corte, e quindi, all'immobile oggetto di procedura attualmente avviene attraverso immobili non pignorati. Ciò determinerebbe in caso di vendita, la necessità di istituire una servitù di passaggio sui beni identificati al NCT al fg. 48, partt. 756 e 757.

Nel contratto di compravendita del 25/10/1989 a rogito del notaio Gianfelice Angelo si dà atto che la corte risulta gravata da una servitù di passaggio a favore di fondi limitrofi non specificati (cf. allegato 6). La suddetta servitù non risulta autonomamente trascritta nè della stessa si conoscono altre specifiche informazioni oltre quelle contenute nel riportato contratto di compravendita.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

È posto al piano T – 1 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 per i locali residenziali posti al primo piano.

Condizioni generali dell'immobile: Il bene al momento del sopralluogo è in mediocre stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde condizioni: insufficienti
Scale	tipologia: a rampa unica condizioni: insufficienti
Strutture verticali	materiale: struttura muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno
Infissi interni	tipologia: ante a battenti singoli materiale: legno
Pavim. Interna	materiale: marmette di graniglia condizioni: insufficienti
Portone ingresso	tipologia: ante a battenti singoli materiale: pvc e vetro

Impianti
Elettrico

tipologia: **a vista** condizioni: **insufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Ripostiglio 1 pt	sup reale netta	2,35	0,25	0,58
Ripostiglio 2 pt	sup reale netta	5,35	0,25	1,33
Cantina pt	sup reale netta	25,70	0,25	6,42
Letto 1	sup reale netta	12,55	1,00	12,55
Letto 2	sup reale netta	12,60	1,00	12,60
Disimpegno	sup reale netta	6,22	1,00	6,22
		64,77		39,70

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti;
Ufficio tecnico del Comune di Contigliano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contigliano.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione di tipo economico [A3]	39,70	€ 27'790,00	€ 27'790,00
			€ 27'790,00	€ 27'790,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%)

€ 4'168,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 23'621,50

L'Esperto alla stima
Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE