

TRIBUNALE DI RIETI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N. GEN. REP. **182/2017**

Giudice delle Esecuzioni **Dott. Roberto COLONNELLO**

Aggiornamento stima come da dispositivo del G.E. all' udienza del 09.06.2026

Esperto alla stima

Architetto Aldo Langone

C.F.

LNGLDA58C30H501W

P.I.

01245980576

Studio

Via delle Magnolie, 7 – 02100 Rieti

Telefono/fax

0746-481497

Email

aldo.langone83@libero.it

Pec

aldo.langone@archiworldpec.it

1) PREMESSA

All' udienza del 9 giugno 2026, il Giudice Dott. Roberto Colonnello disponeva che " *l' esperto stimatore rediga una relazione che contenga esclusivamente una stima aggiornata ad oggi del valore del compendio pignorato al netto delle necessarie decurtazioni ai fini della vendita, stante la necessità di una verifica dei valori di mercato alla luce del notevole tempo trascorso dalla relazione iniziale*".

2) RISPOSTA AL QUESITO

Nel rapporto di valutazione redatto per la procedura i beni staggiti furono suddivisi in differenti lotti di vendita, risultando essere due fabbricati autonomi funzionalmente e anche ubicati in diversi territori comunali:

Lotto n. 1 - porzione cielo terra (con corte annessa) di edificio di più ampia consistenza sito in Loc. Casale Antonetti del Comune di Petrella Salto, distinto all' Agenzia Entrate catasto fabbricati al Fg. **40** con la particella n. **255**.

Lotto n. 2 - porzione di edificio di più ampia consistenza sito in Frazione Spedino del Comune di Borgorose, distinto all' Agenzia Entrate catasto fabbricati al Fg. **68** con la particella n. **460**;

I prezzi di vendita vennero individuati sia facendo riferimento a quelli medi di mercato rilevati per beni simili già oggetto di transazioni nei rispettivi ambiti territoriali, valutando le dovute differenziazioni con quelli in esame (metodo di stima comparativo) , sia attraverso i valori desunti dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia Entrate.

Si procede oggi, per un corretto confronto, con lo stesso metodo (media tra stima comparativa e estrazioni valori dalla banca data delle quotazioni immobiliari dell' A.E.) dal quale risultano, per il lotto n. 2, sensibili riduzioni dei prezzi di compravendita di immobili simili nei rispettivi ambiti territoriali. In particolare: per il **Lotto n. 1** l' OMI rilevava nel 2^a Semestre 2017 (v. perizia pg. 10) valori riferiti al capoluogo Petrella Salto, non essendo disponibili quotazioni per la zona agricola di appartenenza del bene in esame, tra i **650 e 800 €/mq di superficie lorda**. Le rilevazioni dirette di mercato indicavano valori inferiori e si individuava quindi un valore a metro quadro di **superficie netta raggugliata** pari ad **€. 600,00/mq.**

I valori OMI oggi disponibili, 2^a semestre 2025 (v. allegato n. 1) riportano valori riferiti al capoluogo Petrella Salto, non essendo disponibili quotazioni per la zona agricola di appartenenza del bene in esame (v. allegato n. 2) , tra i **300 e 450 €/mq di superficie lorda**. Le rilevazioni dirette di mercato supportano valori, di contro, leggermente superiori e si conferma quindi il valore a metro quadro di **superficie netta raggugliata** pari ad **€. 600,00/mq. ;**

per il **Lotto n. 2** l' OMI rilevava nel 2^a Semestre 2017 (v. perizia pg. 9) valori riferiti al capoluogo Borgorose, non essendo disponibili quotazioni per la zona agricola di appartenenza del bene in esame, tra i **650 e 900 €/mq di superficie lorda**. Le rilevazioni dirette di mercato supportavano tali valori e si individuava quindi un valore a metro quadro di **superficie netta raggugliata** pari ad **€. 1.100/mq.**

I valori OMI oggi disponibili, 2^a semestre 2025 (v. allegato n. 3) riportano valori riferiti al capoluogo Borgorose tra i **300 e 450 €/mq di superficie lorda** e riferiti alla zona agricola di appartenenza, oggi

ASTE GIUDIZIARIE®

disponibili (v. allegato n. 4) tra i **165 e 250 €/mq di superficie lorda**. Le rilevazioni dirette di mercato supportano tali valori e si individuava quindi un valore a metro quadro di **superficie netta ragguagliata** pari ad **€. 750,00/mq.** .

Per quanto sopra esposto, facendo riferimento ai dati metrici dei 2 lotti di cui alla perizia in atti si ha:

Lotto n. 1

porzione cielo terra (con corte annessa) di edificio di più ampia consistenza sito in Loc. Casale Antonetti del Comune di Petrella Salto, distinto all' Agenzia Entrate catasto fabbricati al Fg. **40** con la particella n. **255**.

Si conferma la perizia di stima depositata

prezzo di vendita al netto delle necessarie decurtazioni (riduzione 15%, spese regolarizzazioni catastali/urbanistiche, oneri servitù di passaggio, nello stato libero = €. 40.000,00

Lotto n. 2

porzione di edificio di più ampia consistenza sito in Frazione Spedino del Comune di Borgorose, distinto all' Agenzia Entrate catasto fabbricati al Fg. **68** con la particella n. **460**

superficie equivalente mq. 64,75 x €. 750,00

= €. 48.562,50

riduzione del 15% per immediatezza vendita ecc.

= €. 7.284,38

prezzo di vendita al netto della decurtazione nello stato libero

= €. 41.278,12

Rieti, 2 luglio 2026

Il C.T.U.

Architetto Aldo Langone



Allegati

- N. 1 quotazioni OMI 2^ semestre 2025 Petrella Salto capoluogo
- N. 2 quotazioni OMI 2^ semestre 2025 Petrella Salto zona agricola
- N. 3 quotazioni OMI 2^ semestre 2025 Borgorose capoluogo
- N. 4 quotazioni OMI 2^ semestre 2025 Borgorose zona agricola

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

☐ Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Accumoli, Amatrice, Borbona, Cittareale e Posta e per alcune tipologie nella zona centrale del comune di Leonessa, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: RIETI

Comune: PETRELLA SALTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,9	3,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	2,2	3,2	N
Box	NORMALE	200	350	L	1,7	2,1	N
Ville e Villini	NORMALE	800	1000	L	3,2	3,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: : RIETI

Comune: PETRELLA SALTO

Zona: Extraurbana/AGRICOLA

Tipologia: Residenziale

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

☐ Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Accumoli, Amatrice, Borbona, Cittareale e Posta e per alcune tipologie nella zona centrale del comune di Leonessa, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: RIETI

Comune: BORGOROSE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	450	L	2,2	3,2	N
Box	NORMALE	250	400	L	1,4	2,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

☐ Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Accumoli, Amatrice, Borbona, Cittareale e Posta e per alcune tipologie nella zona centrale del comune di Leonessa, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: RIETI

Comune: BORGOROSE

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	165	250	L	1,9	2,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

