

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **123/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Appartamento**  
**Aggiornamento del 21-06-2023**

**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:** Vicolo Cairoli - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con cantina

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

foglio 6, particella 56, subalterno 6, piano T, 1, 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 268,56

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Vicolo Cairoli - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Possesso:** Occupato da Terze persone, con contratto di locazione stipulato in data 15/05/2017 Registrato a Roma 3 il 14/06/2017 ai nn.9263

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

**Bene:** Vicolo Cairoli - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con cantina

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vicolo Cairoli - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Vicolo Cairoli - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con cantina

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Vicolo Cairoli - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Vicolo Cairoli - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento con cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Vicolo Cairoli - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Valore complessivo intero:** 116.600,00

**Beni in Stimigliano (RI)**

Località/Frazione

Vicolo Cairoli

**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 cantina.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vicolo Cairoli**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 6, particella 56, subalterno 6, piano T, 1, 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 268,56

Confini: vicolo Cairoli, Corso Umberto I, part. 60

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione della scala interna nella planimetria catastale rispetto a quanto riscontrato in situ.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria catastale

Oneri Total presunti per regolarizzazione: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento con annessa cantina ubicato nel centro storico del Comune di Stimigliano (RI). L'immobile è parte di un fabbricato realizzato nella via principale del borgo antico (Corso Umberto I) ed è caratterizzato da n. 2 affacci. L'accesso avviene direttamente da strada pubblica (Vicolo Cairoli) attraverso un portoncino esclusivo dell'abitazione di che trattasi.

Di qui, tramite una scala interna a rampa unica è possibile accedere all'appartamento vero e proprio ubicato al piano primo del fabbricato.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi inesistenti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali in centro storico

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata bus Cotral 150m, Stazione Ferroviaria FM1 3km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Terze persone, con contratto di locazione stipulato in data 15/05/2017  
Registrato a Roma 3 il 14/06/2017 ai nn.9263  
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

### 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 contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 360000,00; Importo capitale: € 180000,00; A rogito di Notaio Franco Mauro in data 05/04/2007 ai nn. 108777/12263; Iscritto/trascritto a Rieti in data 17/04/2007 ai nn. 4276/980

- Ipoteca volontaria attiva contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; A rogito di Notaio C: Bellini in data 16/05/2005 rep. 55846/15291; Iscritto/trascritto a Rieti in data 20/05/2005 ai nn. 4117/913.

Note: Gravante sugli immobili contraddistinti al sub 1 e 4 da cui deriva l'immobile oggetto di vendita

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/10/2021 ai nn. Rep. 3153 iscritto/trascritto a Rieti in data 21/09/2021 ai nn. 9437/8104;

##### 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  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/04/1962 al 12/03/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Eraldo Bellucci, in data 28/04/1962; trascritto a Rieti, in data 11/06/1962, ai nn. 1304.

Note: Riferito ai sub 1 e 4 dai quali ha origine il bene in oggetto

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/03/2003 al 16/05/2005. In forza di denuncia di successione; trascritto a Rieti, in data 27/02/2008, ai nn. 2394/1845.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/05/2005 al 05/04/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bellini Carlo, in data 16/05/2005, ai nn. 55845/15290; trascritto a Rieti, in data 20/05/2005, ai nn. 4116/2717.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Franco Mauro, in data 05/04/2007, ai nn. 108776/12262; trascritto a Rieti, in data 20/05/2005, ai nn. 4275/2788.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non sono state individuate da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Stimigliano pratiche edilizie direttamente riconducibili al bene in oggetto.

Di tale carenza il sottoscritto ha tenuto conto nella riduzione del valore di cui al paragrafo 8.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non essendo stata rintracciata alcuna pratica edilizia il giudizio di conformità edilizia è negativo.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A - Centro storico

**Note sulla conformità:** Nessuna.



Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discreto</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> condizioni: <b>ottime</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento piano 1	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
Appartamento piano 2	sup reale lorda	89,00	1,00	89,00
Cantina	sup reale lorda	19,00	0,50	9,50
		<b>158,00</b>		<b>148,50</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).

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 650,00 €/mq - 950,00 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;  
Ufficio tecnico di Stimigliano;  
Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;  
Altre fonti di informazione: imprenditori edili locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento con cantina. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.075,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano 1	50,00	€ 950,00	€ 47.500,00
Appartamento piano 2	89,00	€ 950,00	€ 84.550,00
Cantina	9,50	€ 950,00	€ 9.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.075,00
Valore corpo			€ 141.075,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.075,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 141.075,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	148,50	€ 141.075,00	€ 141.075,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 17%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%). Data l'assenza di pratiche edilizie che consentano di stabilire la conformità è stata incrementata di un ulteriore 2% la detrazione in oggetto.

€ 23.982,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

arrotondamento

€ 7,75

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

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

**€ 116.600,00**

Data generazione:

25-07-2022

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. APE – Attestato Prestazione Energetica