
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

contro:

N° Gen. Rep. **42/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE: Dott.ssa Barbara VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Boncompagni
Codice fiscale: BNCLSN70A13H282B
Studio in: VIA DEL DUOMO 4 - 02100 RIETI
Email: bongeale@libero.it
alessandro.boncompagni@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene destinato alla civile abitazione ubicato in Micigliano (RI), Via Piedi La Terra s.n.c.

Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestatario:

[REDACTED] (per il Diritto di Piena Proprietà- Quota pari a 1/1)

Foglio n. 12, Particella n. 398, Subalterno n. 2, indirizzo Via Piedi La Terra s.n.c., Piano Terra-Primo, Comune di Micigliano (RI), **Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani n.3, Superficie Catastale m.q. 58,00, rendita € 75,92.**

CONFINI: A Nord con la medesima Part. n.398, a Sud con la Part. n.406, a Est con le Particelle nn. 399 e 612e, ad Ovest, con la medesima Particella n.398.

2. Stato di possesso

Bene destinato alla civile abitazione ubicato in Micigliano (RI), Via Piedi La Terra s.n.c.

Lotto Unico

Corpo: A

Possesso:

Libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene destinato alla civile abitazione ubicato in Micigliano (RI), Via Piedi La Terra s.n.c.

Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene destinato alla civile abitazione ubicato in Micigliano (RI), Via Piedi La Terra s.n.c.

Lotto Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti:

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena.

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo – Capitale: € 57.000,00 – Totale: € 114.000,00, Iscritta alla Conservatoria Ufficio Provinciale di Rieti in data 31.07.2008 al Registro Generale n. 8796, Registro Particolare n. 1251.



5 Comproprietari

Bene destinato alla civile abitazione ubicato in Micigliano (RI), Via Piedi La Terra s.n.c.

Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene destinato alla civile abitazione ubicato in Micigliano (RI), Via Piedi La Terra s.n.c.

Lotto Unico

Corpo: A

Misure Penali: Non accertato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene destinato alla civile abitazione ubicato in Micigliano (RI), Via Piedi La Terra s.n.c.

Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene destinato alla civile abitazione ubicato in Micigliano (RI), Via Piedi La Terra s.n.c.

Lotto Unico

Prezzo a Base d'Asta: € 26.928,00



**Bene Immobile destinato alla civile abitazione ubicato in Micigliano (RI)
alla Via Piedi La Terra s.n.c..**

Lotto Unico

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.

Bene destinato alla civile abitazione ubicato in Micigliano (RI), Via Piedi La Terra s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Piena proprietà per la quota pari a 1/1.

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Piena proprietà per la quota pari a 1/1.

Foglio n. 12, Particella n. 398, Subalterno n. 2, indirizzo Via Piedi La Terra s.n.c., Piano Terra-Primo, Comune di Micigliano (RI), Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani n.3, Superficie Catastale m.q. 58,00, rendita € 75,92.

CONFINI: A Nord con la medesima Part. n.398, a Sud con la Part. n.406, a Est con le Particelle nn. 399 e 612 e, ad Ovest, con la medesima Particella n.398.

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi riscontrato in occasione dell'accesso condotto in data 06.07.2024 è risultato conforme alla planimetria di accatastamento depositata presso l'Agenzia delle Entrate in data 01.06.2007 con Prot. n. RI0109087.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di negozi al dettaglio.

Servizi offerti dalla zona: Negozi al dettaglio

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Centro storico del Comune di Stimigliano

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizi gommati.



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 volontaria attiva a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro [REDACTED] (per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/1) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; **Importo ipoteca: € 114.000,00; Importo capitale: € 57.000,00**, a rogito del Notaio Carlo FILIPPETTI in data 23/07/2008 al Rep. n. 47478/28480; iscritta a Rieti in data 31.07.2008 al **Reg.Gen. n. 8796, Reg.Part. n.1251.**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della Banca **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A** contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare, trascritto a Rieti in data 28/03/2017 al **Reg.Gen. n. 2458, Reg.Part. n.1884.**

- Pignoramento a favore della Banca **SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma** contro [REDACTED] (per il Diritto di Piena Proprietà – Quota pari a 1/1) derivante da Atto esecutivo o cautelare a firma dell'Ufficiale Giudiziario su richiesta della **CERVED X CERVED GROUP** con sede in San Donato Milanese in data 28.02.2023 al Rep n. 258, trascritto a Rieti in data 29/03/2023 al **Reg.Gen. n. 3186, Reg.Part. n.2475.**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non accertato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non accertate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non accertato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non accertato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario fino alla data del 20/01/1992:

[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietari dalla data del 20/01/1992 alla data del 16/07/2007:

[REDACTED] (per il Diritto di Piena Proprietà – Quota pari ad $\frac{1}{2}$);

[REDACTED] (per il Diritto di Piena Proprietà – Quota pari ad $\frac{1}{2}$).

Per esserne divenuti proprietari in virtù dell'Atto di Compravendita del 20.01.1992 a rogito del Notaio Dott. Carlo PENNAZZI CATALANI con sede in Roma (Rep. n. 6614/1301), trascritto in Rieti in data 15.02.1992 al Registro Generale n. 1583, Registro Particolare n. 1301.

Proprietari dalla data del 16.07.2007 alla data del 23/07/2008

[REDACTED] (per il Diritto di Piena Proprietà – Quota pari a $\frac{1}{4}$);

[REDACTED] (per il Diritto di Piena Proprietà – Quota pari a $\frac{1}{4}$);

[REDACTED] (per il Diritto di Piena Proprietà – Quota pari ad $\frac{1}{2}$).

Per esserne divenute proprietarie in virtù della Denuncia di Successione registrata all'Ufficio del Registro di Roma in data 16.07.2007 al numero 29/498/7 – [REDACTED] deceduto in data 19.07.2006.

N.B.: Eredità accettata con Atto di accettazione tacita trascritto alla Conservatoria di Riti in data 21.03.2019 al Reg.Gen. n. 2098, Reg.Part. n. 1638 (il coniuge [REDACTED] rinunciava all'eredità con Atto Notaio Dott.ssa Alessandra TAMPERINI Rep. n. 9635 Raccolta 4646 del 08.05.2007).



Proprietario Attuale

[REDACTED] (per la quota di Piena Proprietà pari a 1/1).
Per esserne divenuta proprietaria per mezzo dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Carlo FILIPPETTI con sede in Terni stipulato in data 23/07/2008 – Repertorio n. 47477/28479/18612, Trascritto in data 19/11/2005 al Registro Generale n. 76397, trascritto in Rieti in data 31.07.2008 al Reg.Gen. n. 8795, Reg.Part. n. 6633.
Lo stesso veniva acquistato, per la quota pari a ½, dalla Sig.ra [REDACTED] per la quota pari a ¼ da [REDACTED], per la restante quota pari a ¼, da [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla Attestazione rilasciata allo scrivente Stimatore in data 11.03.2024 (Protocollo n. 0000632) dell'Ufficio del Comune di Stimigliano (RI) è emerso che (vedere attestazione allegata alla presente):

- Sono assenti riguardo all'immobile staggito, **provvedimenti sanzionatori per eventuali irregolarità ed illeciti edilizi/urbanistici;**
- Non risultano essere stati reperiti negli archivi comunali atti autorizzativi relative alla costruzione dell'immobile sito in centro storico e quindi realizzato probabilmente ante il 1942;
- Non sono presenti agli atti del Comune di Stimigliano domande di Concessione in Sanatoria relative alla Particella n. 398, Subalterno n.2 del Foglio n.12;
- L'immobile staggito non rientra nel regime di edilizia residenziale pubblica agevolata.

7.1 Conformità edilizia:

Alla luce, pertanto, della sola planimetria catastale depositata in data 01.06.2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Rieti si rappresenta che lo stato dei luoghi risulta conforme allo stato graficizzato nella medesima planimetria.

Per quanto sopra si dichiara la conformità Urbanistico-Edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione
In forza della delibera:	Adottato dal Comune di Micigliano in data 05.06.1971 con Deliberazione Consiliare n.35 ed approvato dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta Regionale in data 12.07.1977 al n. 3009.
Zona omogenea:	A – Nucleo Antico – Restauro e Consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	Vincolo di conservazione dell'Ambiente architettonico ed urbanistico – sono ammessi solo lavori di restauro e riadattamento, lavori di manutenzione esterna e di miglioramento igienico che non alterino la volumetria esistente. Può essere concessa eccezionalmente la ricostruzione sia parziale che totale, solo di quegli edifici che non sottoposti a tutela della Legge 01.06.1939 n.1089 per i quali è ob-



	bligatorio la loro conservazione, presentino condizioni statiche tal da temere per l'incolumità sia pubblica che privata, sentiti in proposito preventivamente gli Uffici competenti della Sovrintendenza e del Genio Civile.
--	---

Descrizione: **Bene Immobile destinato alla civile abitazione ubicato in Micigliano (RI)
alla Via Piedi La Terra s.n.c..
di cui al punto A**

L'Unità Immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta essere, per la quota di piena proprietà pari a 1/1, l'abitazione ubicata al Piano Primo della Via Piedi La Terra s.n.c. costituita da numero due vani rispettivamente destinati ad angolo Cucina/Pranzo/Soggiorno di area pari a circa metri quadrati 28,00 e da Camera di superficie pari a circa metri quadrati 13,00.

Alla stessa abitazione si accede direttamente dalla strada per mezzo di una scala interna in corrispondenza della quale risulta ubicato un piccolo ambiente destinato a servizio igienico di superficie pari a circa metri quadrati 2,00.

Essa abitazione risulta altresì dotata, in corrispondenza del Piano terra da due Ambienti sottostanti, accessibili direttamente dalla strada pubblica, destinati a Cantina di area rispettivamente pari a circa metri quadrati 25,00 e 13,00.

1. Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Bruni, nata a Roma (Rm) il 23.09.1959 - Piena proprietà per la quota pari a 1/1.

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 38,00 (Piano Terra – Cantine) e mq 41,00 (Piano Primo Abitazione).

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito ante 1942

L'unità immobiliare è ubicata lungo la Via Piedi La Terra senza numero civico e presenta una altezza media pari a metri lineari 2,40.

L'intero fabbricato è composto da numero piani complessivi 5 di cui fuori terra n. 5.

Stato di manutenzione generale: Scarso

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Solai

Tipologia Orditura principale e secondaria: materiale: **legno** condizioni: **mediocri**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno + vetro** condizioni: **mediocri**



Pavim. Interna materiale: **piastrelle**, condizioni: **mediocri**
Piano Terra – Cantina: inesistente

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** – condizioni: **mediocri**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**
Piano Terra: inesistente

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **mediocri**
 Piano Terra: **inesistente**

Termico **Camino**
Piano Terra: inesistente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ambiente Cantina1 – Piano Terra	sup reale lorda	25,00	0,3	7,50
Ambiente Cantina2 – Piano Terra	sup reale lorda	13,00	0,3	3,90
Ambiente Cucina/Pranzo/Soggiorno – Piano Primo	sup reale lorda	28,00	1,00	28,00
Ambiente Camera – Piano Primo	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
Ambiente W.c. – Piano Primo	sup reale lorda	2,00	1,00	2,00
		m.q. 81,00		m.q. 54,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per l'effettuazione della stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa". il valore degli immobili si è venuto a determinarsi prendendo in considerazione le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale e nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.

A tali valori derivanti dal mercato dell'immobile, sono stati applicati dei moltiplicatori che hanno avuto lo scopo di " correggere" il valore medio in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (caratteristiche intrinseche ed estrin-



seche), nonchè le proprie condizioni riguardanti lo stato di conservazione, l'età e la tipologia dell'immobile.

Si sono altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2023 Semestre2. Abitazioni di tipo economico: **Minimo € 450,00/m.q. – Massimo € 600,00/m.q.**

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio Tecnico del Comune di Micigliano (RI).

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.440,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ambiente Cantina1 – Piano Terra	7,50	€ 550,00	€ 4.125,00
Ambiente Cantina2 – Piano Terra	3,90	€ 550,00	€ 2.145,00
Ambiente Cucina/Pranzo/Soggiorno – Piano Primo	28,00	€ 550,00	€ 15.400,00
Ambiente Camera – Piano Primo	13,00	€ 550,00	€ 7.150,00
Ambiente W.c. – Piano Primo	2,00	€ 550,00	€ 1.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.920,00
Valore corpo			€ 29.920,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.920,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di Tipo Economico [A3]	m.q. 81,00	€ 29.920,00	€ 29.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 26.928,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 26.928,00



trova:
Rieti, li 08.10.2024

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Boncompagni

