
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **EVOLVE SPV S.R.L.**

contro: ██████████

N° Gen. Rep. **105/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-05-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano
Codice fiscale: QNDGLC66T31H282X
Partita IVA: 01047270572
Studio in: Viale T.Morrone 12 - 02100 Rieti
Telefono: 3356527561
Fax: 0746252511
Email: g.quondamstefano@virgilio.it
Pec: g.quondamstefano@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Coronari n. 60 (catastalmente 36) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

[REDACTED], foglio 9, particella 83, subalterno 3, indirizzo
Via Coronari n. 36, piano T, comune Castelnuovo di farfa, categoria A/6, classe 1, consistenza
1 vano, rendita € 6,2

2. Stato di possesso

Bene: Via Coronari n. 60 (catastalmente 36) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Coronari n. 60 (catastalmente 36) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Coronari n. 60 (catastalmente 36) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA INTESA SPA, EVOLVE SPV S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Via Coronari n. 60 (catastalmente 36) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Coronari n. 60 (catastalmente 36) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031



Beni in Castelnuovo Di Farfa (RI)
Località/Frazione
Via Coronari n. 60 (catastalmente 36)

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 rurale [A6] sito in Via Coronari n. 60 (catastalmente 36)

Quota e tipologia del diritto

[REDAZIONE] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDAZIONE]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: LA [REDAZIONE], foglio 9, particella 83, subalterno 3, indirizzo Via Coronari n. 36, piano T, comune Castelnuovo di farfa, categoria A/6, classe 1, consistenza 1 vano, rendita € 6,2

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non risulta agli atti planimetria catastale per tanto occorrerà procedere con la redazione della pratica dcfa.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: docfa e spese tecniche

docfa e spese tecniche : € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Castelnuovo di Farfa è un comune italiano di 999 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio. Castelnuovo di Farfa sorge a 358 metri di altezza sul livello del mare, sulle propaggini meridionali dei monti Sabini. Il fiume Farfa scorre nel territorio comunale.



Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Coronari n. 60 (catastalmente 36) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Coronari n. 60 (catastalmente 36) - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 14.075,00



Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Via Salaria che collega Rieti con Roma.

Attrazioni paesaggistiche: La Sabina.

Attrazioni storiche: Il torrione di Porta Castello, con l'ingresso principale al borgo, a ridosso della strada. Il Palazzo dei marchesi Simonetti (oggi Salustri Galli), grandi benefattori del paese. Oggi è presente sotto.

Principali collegamenti pubblici: Via Salaria 500 metri, Autobus 500 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 BANCA INTESA SPA contro [REDACTED], Derivante da: Concessione di mutuo; Importo ipoteca: € 51.000,00; Importo capitale: € 34.000,00; A rogito di Notaio Claudio Cerini in data 11/02/2004 ai nn. 194413/50724; Iscritto/trascritto a Rieti in data 20/02/2004 ai nn. 1569/258; Note: In data con iscrizione reg. part. 77 e reg. gen. 1092 del 06.02.2024 l'ipoteca è stata rinnovata come da visura aggiornata al 20.02.2024 del CTU.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di EVOLVE SPV S.R.L. contro [REDACTED], Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Tribunale di Rieti in data 26/06/2023 ai nn. 318 iscritto/trascritto a Rieti in data 03/10/2023 ai nn. 9477/7738;



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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito.

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:

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:

Titolare/Proprietario: A favore di: Imperatori Maria nata a Castelnuovo di Farfa il 15/08/1928 c.f. [redacted] 4Y proprietà per 1/1 Contro: [redacted] nata a Castelnuovo di Farfa il 17/08/1928 c.f. [redacted] 224F proprietà per 1/2 Paglione Antonio nato a Capranica il 05/08/1927 c.f. [redacted] 1B6827 proprietà per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 28/12/2009**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Armati, in data 15/10/1994, ai nn. 13738; trascritto a Rieti, in data 10/11/1994, ai nn. 8814/6992.

Note: la [redacted] Imperatori [redacted] ha dichiarato in atto che pur essendo in comunione dei beni con il marito Zeno quanto sopra acquistato è suo bene personale in quanto acquistato con il ricavato della vendita di altro bene personale, come dichiarato in atto dal marito Zeno [redacted]

Titolare/Proprietario: A favore di: [redacted] nata a Castelnuovo di Farfa il 05/08/1927 c.f. [redacted] 224B proprietà per 1/2 Forlani Marcello nato a Castelnuovo di Farfa il 02/07/1957 c.f. [redacted] 4015 proprietà per 1/2 [redacted] nato a Castelnuovo di Farfa il 05/18/09/1926 c.f. [redacted] 1B622 proprietà per 1/2 Contro: Imperatori Maria nata a Castelnuovo di Farfa il 15/08/1928 c.f. [redacted] 4Y proprietà per 1/1



telnuovo di Farfa il 15/08/1928 c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1 dal 12/07/2001 al 26/06/2002. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Necessita anche di trascrizione di accettazione di eredità della successione di [REDACTED] che non risulta trascritta.; registrato a Rieti, in data 12/07/2001, ai nn. 14/18619; trascritto a Rieti, in data 28/12/2009, ai nn. 15694/10640. Note: N.B. Non risulta trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti dichiarazione di successione per causa morte di Zenetti [REDACTED] UR Sede di Roma (RM) registrazione Volume 187 n. 42 registrato in data 17.06.2002 Voltura n. 9153. 1/2002 - Pratica n. 00134368 in atti dal 08.11.2002.

Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED] Notaio Roma il 03/03/1993 c.f. [REDACTED] 7NTCM [REDACTED] Contr. Zenetti Marcello notaio. Contr. Inizio di Farfa il 03/07/1957 c.f. [REDACTED] 7NTM [REDACTED] proprietà [REDACTED] Farfa il 05/07/2002 c.f. [REDACTED] IGND53C05C227D proprietà per 1/2 dal 06/06/2002 al 11/02/2004. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Pasquale cordasco, in data 26/06/2002, ai nn. 90945; trascritto a Rieti, in data 05/07/2002, ai nn. 5063/3837.

Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED] c.f. [REDACTED] IT [REDACTED] 7NTM [REDACTED] Contr. [REDACTED] Farfa il 03/07/1957 c.f. [REDACTED] 7NTM [REDACTED] proprietà [REDACTED] Farfa il 05/07/2002 c.f. [REDACTED] IGND53C05C227D proprietà per 1/2 dal 06/06/2002 al 11/02/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] trascritto a Rieti, in data 19/02/2004, ai nn. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo rurale [A6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla ubicazione e la consistenza del fabbricato è presumibile che sia stato edificato prima del 1 settembre 1967, tuttavia non essendo presenti agli atti del comune titoli edilizi (come da allegata pec dell'ufficio tecnico), non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia. Per il calcolo della consistenza del fabbricato si è fatto riferimento al rilievo svolto dallo scrivente in occasione delle operazioni peritali, tuttavia non è stato possibile redigere una planimetria dettagliata in quanto durante le operazioni di rilievo per via delle condizioni igienico sanitarie e degli ingombri e degli arredi e gli oggetti del debitore non tutti gli spazi erano accessibili.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo rurale [A6]



Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	della giunta regionale n. 906 del 21.12.2006
Zona omogenea:	A1

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo rurale [A6] di cui al punto A

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO CON INGRESSO INDIPENDENTE, SITO IN CASTELNUOVO DI FARFA (RI) ALLA VIA CORONARI N. 60 (CATASTALMENTE VIA CORONARI N.36).

COMPOSTO DA INGRESSO INDIPENDENTE E' POSTO AL PIANO TERRA, E' COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA E BAGNO.

L'IMMOBILE SI TROVA PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E PESSIME CONDIZIONI IGIENICO SANITARIE.

I METRI QUADRI NETTI SONO CIRCA 25.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASTELNUOVO DI FARFA AL FOGLIO 9, PARTICELLA 83, SUB 3, CATEGORIA A/6, CLASSE 1, CONSISTENZA 1 VANO, SUPERFICIE CATASTALE (NON RIEVATA) E RENDITA EURO 6,20.

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 81, 86, 84 E VIA CORONARI.

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 1967 E COME DICHIARATO DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CASTELNUOVO DI FARFA NON SONO PRESENTI TITOLI EDILIZI PER TANTO NON E' POSSIBILE ESPRIMERSI IN MERITO ALLA CONFORMITA' EDILIZIA

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE.

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 25,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Prima del 1 settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 60; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: granigliato condizioni: pessime
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastelle in ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastelle in ceramica condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: scarse conformità: non fornita
Termico	tipologia: assente

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza del fabbricato si è fatto riferimento al rilievo svolto dallo scrivente in occasione delle operazioni peritali, tuttavia non è stato possibile redigere una planimetria dettagliata in quanto durante le operazioni di rilievo per via delle condizioni igienico sanitarie e degli ingombri e degli arredi e gli oggetti del debitore non tutti gli spazi erano accessibili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale netta	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutari. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Castelnuovo di Farfa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare Malfatti.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo rurale [A6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	25,00	€ 700,00	€ 17.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.500,00
Valore corpo			€ 17.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo rurale [A6]	25,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00

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%)	€ 2.625,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.075,00
---	-------------

Data generazione:
23-02-2024L'Esperto alla stima
AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano

