
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **127/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

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: 02030 - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI)

Lotto: 001 - Appartamento

Categoria corpo principale: Abitazione di tipo economico [A3]
foglio 12, particella 270, subalterno 4, piano 2-3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 avni,
superficie 72 mq, rendita € 177,66

2. Stato di possesso

Bene: 02030 - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI)

Lotto: 001 - Appartamento

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: 02030 - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI)

Lotto: 001 - Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: 02030 - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI)

Lotto: 001 - Appartamento

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: 02030 - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI)

Lotto: 001 - Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: 02030 - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI)

Lotto: 001 - Appartamento

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: 02030 - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI)

Lotto: 001 - Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: 02030 - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI)

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: 35.200,00



Beni in Poggio Nativo (RI)
Località/Frazione Monte Santa Maria
02030
Via Monte Cavallo

Lotto: 001 - Appartamento di tipo economico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI solo per il bene in oggetto

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.

Bene principale: Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Monte Santa Maria, 02030

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 270, subalterno 4, piano 2-3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 72 mq, rendita € 177,66

Confini: Affaccio Libero su via pubblica; part. 268; 267; 268; 271; 272

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento sito nel centro storico di Monte Santa Maria, frazione del comune di Poggio Nativo (RI) in via Monte Cavallo. L'immobile dista circa 7km dal Capoluogo e non è accessibile con autoveicoli. L'appartamento è situato al piano secondo di edificio antico ed è dotato di due affacci. L'appartamento si articola su due livelli: al primo livello (corrispondente con piano secondo dell'intero edificio) sono situate n. 2 stanze con bagno e cucina; al secondo livello (corrispondente con piano sottotetto dell'intero edificio) è ubicata una soffitta.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico inaccessibile alle automobili con parcheggi inesistenti.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Rieti in data 05/10/2021 ai nn. 873 iscritto/trascritto a Rieti in data 03/11/2021 ai nn. 9948/8519;

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 04/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Casazza, in data 04/03/2010, ai nn. 28131/15694; trascritto a Rieti, in data 25/03/2010, ai nn. 4036/2993.



Note: Riferito al bene contraddistinto al F. 12; part. 270; sub4

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/02/1964 al 04/03/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio L. Marchetti, in data 19/02/1964, ai nn. 2230; trascritto a Rieti, in data 05/03/1964, ai nn. 687.

Note: Riferito al bene contraddistinto al F. 12; part. 270; sub4

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia N.154 del 19/01/1973

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Risulta una diversa rappresentazione grafica del sedime dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Aggiornamento dei disegni in atti. Oneri presunti di regolarizzazione salvo eventuali conguagli ad oggi non prevedibili da pattuirsi con gli uffici tecnici comunali: €1.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE
In forza della delibera:	Variante al PRG adottata con D.C.C. n.19 del 27/10/2008

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento sito nel centro storico di Monte Santa Maria, frazione del comune di Poggio Nativo (RI) in via Monte Cavallo. L'immobile dista circa 7km dal Capoluogo e non è accessibile con autoveicoli. L'appartamento è situato al piano secondo di edificio antico ed è dotato di due affacci.

L'appartamento si articola su due livelli: al primo livello (corrispondente con piano secondo dell'intero edificio) sono situate n. 2 stanze con bagno e cucina; al secondo livello (corrispondente con piano sottotetto dell'intero edificio) è ubicata una soffitta.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa 72mq e di due piani di cui è composto sono disimpegnati da piccola scala interna a rampa unica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Eventuali comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale dell'appartamento: appena sufficiente con finiture obsolete e necessità di manutenzione ordinaria. Il bene è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

Stato di manutenzione generale della cantina: buono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	72,00	1,00	72,00
		72,00		72,00

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 2025, semestre 21° che indica per residenze di tipo economico con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 500,00 €/mq - 750,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Poggio Nativo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	72,00	€ 600,00	€ 43.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.200,00
Valore corpo			€ 43.200,00
Valore Accessori			€ 43.200,00
Valore complessivo intero			€ 43.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	72,00	€ 43.200,00	€ 43.200,00



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%)	€ 6.480,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -20,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.200,00
---	--------------------

Data generazione:
28-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI

