

---

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

promossa da:

contro

N° Gen. Rep. **80/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Locale ad uso la-**  
**boratorio con annessa corte**  
**esclusiva**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:  
Pec:



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via G. Marconi n. 1 (già via Tiberina snc) - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Locale ad uso laboratorio

**Corpo:** A

**Categoria:**

██████████ S.p.A., con sede legale in Roma, C.F. ██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 3, particella 450, subalterno 7, indirizzo **VIA TIBERINA n. SNC (ora via G. Marconi n. 1)**, piano T, comune **TORRITA TIBERINA**, categoria C/3, classe U, consistenza 342 m<sup>2</sup>, superficie 409 m<sup>2</sup>, rendita € 547,55

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via G. Marconi n. 1 (già via Tiberina snc) - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Locale ad uso laboratorio

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero, nella disponibilità della ditta esecutata

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

**Bene:** Via G. Marconi n. 1 (già via Tiberina snc) - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Locale ad uso laboratorio

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via G. Marconi n. 1 (già via Tiberina snc) - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Locale ad uso laboratorio

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** ██████████ (creditore procedente)

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via G. Marconi n. 1 (già via Tiberina snc) - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Locale ad uso laboratorio

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via G. Marconi n. 1 (già via Tiberina snc) - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Locale ad uso laboratorio

**Corpo:** A



Misure Penali: NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via G. Marconi n. 1 (già via Tiberina snc) - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Locale ad uso laboratorio

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via G. Marconi n. 1 (già via Tiberina snc) - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Locale ad uso laboratorio

**Prezzo da libero:** € 254.023,62

**Prezzo da occupato:** € 0,00



**Beni in Torrita Tiberina (RM)**  
Località/Frazione  
Via G. Marconi n. 1 (già via Tiberina snc)

**Lotto: 001 - Locale ad uso laboratorio**

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.**

sito in Via G. Marconi n. 1 (già via Tiberina snc)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] S., con sede legale in [REDACTED] C.F. [REDACTED] 09, per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 3, particella 450, subalterno 7, indirizzo **VIA TIBERINA n. SNC (ora via G. Marconi n. 1)**, piano T, comune **TORRITA TIBERINA**, categoria **C/3**, classe **U**, consistenza **342 m<sup>2</sup>**, superficie **409 m<sup>2</sup>**, rendita **€ 547,55**

Confini:

ad est/nord-est: strada comunale della Fonte;

a sud/sud-est: COMUNE DI TORRITA TIBERINA (sub. 8 e 9);

a sud-ovest: strada P.le Tiberina;

a nord-ovest: COMUNE DI TORRITA TIBERINA (sub. 504) e b.c.n.c. (sub. 10) salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccole modifiche della distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di tramezzature non previste in progetto.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni

Onorari tecnici: € 450,00

Diritti presentazione pratica: € 50,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**N.B. La regolarizzazione catastale dei manufatti potrà avvenire dopo quella urbanistica del successivo punto 7.1**



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

Torrita Tiberina è un comune italiano di 1 064 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale. La presenza del Tevere e del fiume Farfa fecero del territorio di Torrita Tiberina, e più in generale della bassa Sabina, il luogo ideale per gli insediamenti umani, testimoniati da ritrovamenti di epoca preistorica (età del bronzo e del ferro) e da resti appartenenti alle civiltà sabina, capenate, etrusca, falisca e romana. All'VIII secolo e alle invasioni dei saraceni, che si stabilirono nella Sabina fino agli inizi del 900, risale l'esigenza di costruire strutture difensive e di avvistamento; è proprio nell'VIII secolo che viene costruita la prima torre di osservazione di Torrita, a cui il paese deve il nome stesso.

**Caratteristiche zona:** periferica rispetto al centro storico di Torrita Tiberina

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** riferiti al centro abitato di Torrita

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Poggio Mirteto Scalo, Ponzano Romano, Roma, Rieti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale regionale Nazzano Tevere - Farfa.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Farfa.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Poggio Mirteto Scalo 10 km, Casello Ponzano-Soratte per Autostrada E45 13 km, Casello Fiano Romano per A1 17 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**, nella disponibilità della ditta esecutata

**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** a favore [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED], nella persona dell' Amm. Pro-Tempore [REDACTED]  
[REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 224.000,00; importo capitale: € 112.000,00 della durata di anni 10 ; a rogito di notaio [REDACTED] in data 10/09/2019 ai nn. 3285/2192 di rep.; iscritta a Roma2 in data 12/09/2019 ai nn. 7854 di form.



4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nella persona dell' Amm. Pro-Tempore [REDACTED]; derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per € 86.302,31 oltre interessi e spese ; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Rieti in data 23/05/2023 al n. 1069 di rep. trascritto a Roma2 in data 12/06/2023 al n. 23077 di form.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Aggiornamento ipotecario al 27/01/2025** (vedi allegato n. 06 A).

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non rilevabili  
**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non rilevabili  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non rilevabili  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Allegato all' atto di acquisto (valido fino al 04/09/2029)  
**Indice di prestazione energetica:** F  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede legale in Torrita Tiberina, C.F. [REDACTED] per la quota di 2/3 della piena proprietà **dal 06/09/1996 al 05/02/1998** in forza di decreto di trasferimento a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Roma, in data 24/09/1996 trascritto a Roma2, in data 06/11/1996, al n. 22098 di form. (riguarda le p.lle nn. 100, 143, 144 e 145 del fg. 3, originarie della attuale);

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede legale in Torrita Tiberina, C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà **dal 05/02/1998 al 01/08/2016** in forza di atto di cessione di diritti a rogito di notaio [REDACTED], in data 05/02/1998, n. 21601 di rep.; trascritto a Roma2, in data 18/02/1998, al n. 3215 di form. (riguarda le p.lle nn. 100, 143, 144 e 145 del fg. 3, originarie della attuale)



**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede legale in Torrita Tiberina, C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà dal **29/07/2008 al 01/08/2016** in forza di atto di compravendita da [REDACTED], con sede in Roma, C.F. [REDACTED] - a rogito di pubblico ufficiale [REDACTED], in data 29/07/2008, n. 878 di rep.; trascritto a Roma2, in data 12/08/2008, al n. 28520 di form. (riguarda la p.lla n. 195 del fg. 3, originaria della attuale)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Roma, C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà dal **01/08/2016 al 10/09/2019** in forza di atto di compravendita - a rogito di pubblico ufficiale SEGRETARIO COMUNALE [REDACTED], in data 01/08/2016, al n. 911/2016 di rep.; trascritto a Roma2, in data 03/08/2016, al n. 25877 di form.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in Roma, C.F. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà dal **10/09/2019** ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 10/09/2019, al n. 3284/2191 di rep. ; trascritto a Roma2, in data 11/09/2019, al n. 31409 di form.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Delibera di G.M. n. 09 del 25/01/2003

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: completamento dell' area artigianale con la realizzazione di un nucleo direzionale

Numero pratica: D.I.A. prot. 3340 del 03/12/2014

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita' in Sanatoria - Art. 37 del D.P.R 380/2001

Per lavori: diversa distribuzione spazi interni

Numero pratica: D.I.A. prot. 3236 del 20/09/2016

Intestazione: [REDACTED] Amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED] - [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attivita' - Art. 22 del D.P.R 06.06.2001 n. 380

Per lavori: per l'esecuzione di una diversa distribuzione degli spazi interni e apertura di un passaggio pedonale al fianco dell' accesso carrabile nella recinzione esterna esistente

Oggetto: diversa distribuzione spazi interni

Fine Lavori e Dichiarazione di Collaudo finale prot. n. 1264 del 08.04.2017( riferita alla D.I.A. prot. n.3236/2016 ).

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto all' ultimo progetto assentito urbanisticamente (prot. n. 3236/16) sono state realizzate tramezzature e/o pannelli vetrati per la realizzazione di vani interni oltre alla diversa collocazione del cancello pedonale nella recinzione della corte.

Regolarizzabili mediante: presentazione C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell' art. 22 della L.R. 15/08 e s.m.i. (accertamento di conformità) per le modifiche interne

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzabile previo pagamento dell'oblazione prevista dalla L.R. 15/08 e s.m.i. comma 2 lettera c), nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale che si valuta in via puramente presuntiva in € 1.000,00 restando in capo eventuali maggiori importi all'





Travi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **battente/ scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica**  
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **ferro e vetro** protezione: **inferriate**  
materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato e/o alluminio** condizio-  
ni: **discrete**

Manto di copertura materiale: **lamiere zincate** coibentazione: **non accertabile** condizioni: **non**  
**accertabili**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle nei bagni, laminato e materiale plastico negli altri**  
**vani** condizioni: **discrete**

Portone di ingresso tipologia: **a battente** materiale: **metallo blindato** condizioni: **discrete**

### Impianti:

Elettrico tipologia: **con canaline a vista** condizioni: **non accertabile**  
conformità: **non accertabile**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** con-  
formità: **non accertabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete co-**  
**munale** conformità: **non accertabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori:  
**termoconvettori a diffusione e split** condizioni: **non ac-**  
**certabili** conformità: **non accertabile**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni principali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	superf. interna netta	330,00	1,00	330,00
Corteesclusiva di pertinenza	superf. interna netta	167,00	0,15	25,05
		<b>497,00</b>		<b>355,05</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

NON PRESENTI PER LA SPECIFICA ZONA DI APPARTENEZA DEL BENE.

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

Il metodo di stima piu' idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, manutenzione, condizioni statiche e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato attuale.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

Uffici del registro di Roma;

Ufficio tecnico di Torrita Tiberina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.



**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 301.792,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio	330,00	€ 850,00	€ 280.500,00
Corte esclusiva di pertinenza	25,05	€ 850,00	€ 21.292,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 301.792,50
Valore corpo			€ 301.792,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 301.792,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 301.792,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		355,05	€ 301.792,50	€ 301.792,50

**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% )	€ 45.268,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
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:	€ 254.023,62
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 254.023,62

Data generazione:  
31-01-2025L'Esperto alla stima  
Arch [REDACTED]