

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **156/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-03-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Torrione 24 e 28 - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

[REDACTED] nat [REDACTED]

foglio 12, particella 408, subalterno 19, indirizzo VIA TORRIONE n. 28 Piano T - 1, piano T-1, comune Poggio Moiano, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5, rendita € Euro 167,33

foglio 12, particella 408, subalterno 20, indirizzo VIA TORRIONE n. 24, piano T, comune Poggio Moiano, categoria C/2, classe 6, consistenza 18 metri, superficie 27 metri, rendita € Euro 33,47

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Torrione 24 e 28 - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Torrione 24 e 28 - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Torrione 24 e 28 - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Torrione 24 e 28 - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A



Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Torrione 24 e 28 - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Torrione 24 e 28 - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Torrione 24 e 28 - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 44.175,00



Beni in Poggio Moiano (RI)  
Località/Frazione  
Via Torrione 24 e 28

**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 popolare [A4] sito in Via Torrione 24 e 28

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nat [redacted] il [redacted]

foglio 12, particella 408, subalterno 19, indirizzo VIA TORRIONE n. 28 Piano T - 1, piano T-1, comune Poggio Moiano, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5, rendita € Euro 167,33

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015;
- Inserimento in visura dei dati di superficie;
- FUSIONE del 10/08/1993 in atti dal 09/11/1999 E SOPRAELEVAZIONE (n. 87.1/1993).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nat [redacted] il [redacted]

foglio 12, particella 408, subalterno 20, indirizzo VIA TORRIONE n. 24, piano T, comune Poggio Moiano, categoria C/2, classe 6, consistenza 18 metri, superficie 27 metri, rendita € Euro 33,47

Derivante da:

- VARIAZIONE del 01/01/1992;
- Variazione del quadro tariffario;
- FRAZIONAMENTO del 20/12/1991 in atti dal 26/08/1994 (n.36.1/1991).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NULLA  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

Il Paese di Poggio Moiano è il più grande dell'alta Sabina con 2642 abitanti.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** mista a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** La Via Salaria per Roma.

**Attrazioni paesaggistiche:** L'alta Sabina e il Parco regionale naturale dei Monti Lucretili.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per Roma e Rieti 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 [redacted] contro [redacted]  
Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: [redacted]  
Importo capitale: [redacted]; A rogito di Notaio [redacted] in data [redacted] ai  
nn. [redacted] Iscritto/trascritto a Rieti in data [redacted] ai nn. [redacted]

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante  
da: [redacted] ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Tribunale di Rieti in data  
[redacted] ai nn. [redacted] scritto/trascritto a Rieti in data [redacted] ai nn. [redacted]



- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Rieti in data [redacted] ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Rieti in data [redacted] ai nn. [redacted]

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: [redacted] nat [redacted] il [redacted] Contro: [redacted] [redacted] nat [redacted] [redacted] nat [redacted] proprietario/i ante ventennio al [redacted]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Rieti, in data [redacted] ai nn. [redacted]  
Note: relativamente il foglio 12, particella 408 sub 14

Titolare/Proprietario: A favore di: [redacted] nat [redacted] [redacted] Contro: [redacted] [redacted] nat [redacted] [redacted] nat [redacted] il [redacted] [redacted] nat [redacted] il [redacted] [redacted] nat [redacted] il [redacted] proprietario/i ante ventennio al 24/06/2005 . In forza di atto



di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto a Rieti, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Note: relativamente il foglio 12 particella 408 sub 9

**Titolare/Proprietario:** A favore di: [REDACTED] nat [REDACTED] il [REDACTED] Contro: [REDACTED] nat [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 24/06/2005 . In forza di Scrittura privata autenticata nelle firme - a rogito di Notaio [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Note: relativamente il foglio 12 particella 408 sub 20

**Titolare/Proprietario:** A favore di [REDACTED] nat [REDACTED] il [REDACTED] Contro [REDACTED] nat [REDACTED] dal 24/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In difformità alla planimetria catastale, unico documento grafico presente nella documentazione accertata, ci sono le seguenti irregolarità:

- il sub 19 proviene dalla soppressione del sub 9 e sub 14 come risulta dal certificato catastale; in data 10/08/1993 viene presentata al catasto fabbricati una pratica per fusione e sopraelevazione dove viene dichiarato, nella documentazione del docfa, una totale ristrutturazione effettuata nel 1992. Si precisa, tuttavia, che non è stata presentata la relativa pratica edilizia, come risulta dall'attestato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Moiano.

- il sub 20 proviene dalla soppressione del sub 17 e sub 2 come risulta dal certificato catastale. In data 20/12/1991 in atti dal 26/08/1994 n. 36.1/1991 viene presentata in catasto fabbricati una pratica per frazionamento, anche se non è stata presentata in Comune la relativa pratica edilizia, come risulta dall'attestato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Moiano.

Regolarizzabili mediante:

Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/ 01

Descrizione delle opere da sanare:

Alla luce dei documenti forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Poggio Moiano con protocollo n. 8068 del 08.07.2024, si evince che l'unico atto utile alla verifica urbanistica edilizia risulta essere la planimetria catastale.

Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/ 01

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. 775 del 12.10.2007
Zona omogenea:	A di centro storico

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UNA FABBRICATO SITO NEL CENTRO STORICO DI POGGIO MOIANO POSTO AL PIANO TERRA E PRIMO PIANO L'ABITAZIONE AL PIANO STRADA IL MAGAZZINO.

SITO IN POGGIO MOIANO ALLA VIA TORRIONE N. 24 E N. 28.

COMPOSTA DA INGRESSO INDIPENDENTE, SOGGIORNO CON CAMINO E FORNO, ANGOLO COTTURA E BAGNO AL PIANO TERRA, TRE CAMERE AL PIANO PRIMO DI CUI UNA L'ACCESSO ATTRAVERSO CORRIDOIO CONDOMINIALE, MAGAZZINO AL PIANO STRADA.

L'INTERNO DELL'IMMOBILE SI TROVA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 112 L'ABITAZIONE E 27 IL MAGAZZINO, I METRI REALI NETTI SONO CIRCA 83 L'ABITAZIONE E CIRCA 19 IL MAGAZZINO.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POGGIO MOIANO AL FOGLIO 12, PARTICELLA 408, SUB 19, CATEGORIA A/4, CLASSE 4, CONSISTENZA 4,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 112 MQ E RENDITA EURO 167,33 E AL FOGLIO 12, PARTICELLA 408, SUB 20, CATEGORIA C/2, CLASSE 6, CONSISTENZA 18 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 27 MQ E RENDITA EURO 33,47;

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 409, 410, 407, VIA TORRIONE E VIA SCALINATA.

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 1967 E NON RISULTANO PRATICHE URBANISTICHE COME DICHIARATO DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI POGGIO MOIANO, CON PROTOCOLLO N. 8068 DEL 08.07.2024, SI EVINCE CHE L'UNICO ATTO UTILE ALLA VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA, RISULTA ESSERE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

DAI CERTIFICATI CATASTALI RISULTANO FUSIONI/ SOPRAELEVAZIONI E FRAZIONAMENTI MA LE RELATIVE PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE NON SONO STATE PRESENTATE IN COMUNE COME DICHIARATO DAL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI POGGIO MOIANO.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENZI DELL'ART. 36 DPR 380/ 01 MEGLIO DESCRITTO IN PERIZIA

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL PROPRIETARIO.





**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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale netta	83,00	1,00	83,00
Magazzino Cantina	sup reale netta	19,00	0,50	9,50
		<b>102,00</b>		<b>92,50</b>



**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 Esecutati. 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 Poggio Moiano;

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

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	83,00	€ 600,00	€ 49.800,00
Magazzino Cantina	9,50	€ 600,00	€ 5.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.500,00
Valore corpo			€ 55.500,00
Valore Accessori			€ 0,00



Valore complessivo intero	€ 55.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.500,00

**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 popolare [A4]	92,50	€ 55.500,00	€ 55.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 8.325,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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:	<b>€ 44.175,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
25-08-2024

L'Esperto alla stima  
**AGENTE IMMOBILIARE**  
**Gianluca Quondamstefano**

