

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **76/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-03-2026 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Ing. Simone Marini
Codice fiscale: MRNSMN83L21H282B
Partita IVA: 01075420578
Studio in: via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti
Telefono: 3406037252
Fax: -
Email: ing.marini.simone@gmail.com
Pec: simone.marini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cesare Battisti, 10 - Ponzano Romano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 11, particella 271, subalterno 2, indirizzo VIA CESARE BATTISTI n. 10, piano 1-2-3, comune Ponzano Romano, categoria A/6, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 66 mq, rendita € 74,37

2. Stato di possesso

Bene: via Cesare Battisti, 10 - Ponzano Romano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cesare Battisti, 10 - Ponzano Romano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cesare Battisti, 10 - Ponzano Romano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Cesare Battisti, 10 - Ponzano Romano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cesare Battisti, 10 - Ponzano Romano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cesare Battisti, 10 - Ponzano Romano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cesare Battisti, 10 - Ponzano Romano (RM) - 00060

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 28.400,00

Beni in **Ponzano Romano (RM)**

Località/Frazione
via Cesare Battisti, 10

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 Cesare Battisti, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 11, particella 271, subalterno 2, indirizzo VIA CESARE BATTISTI n. 10, piano 1-2-3, comune Ponzano Romano, categoria A/6, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 66 mq, rendita € 74,37

Derivante da: atto di compravendita del 06/09/2002 ricevuto dal Notaio OMISSIS, in Roma (RM), numero 13098 di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Roma 2 in data 11/09/2002 ai numeri 39097/28118

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data attuale e dalle ricerche effettuate non è stato reperito alcun regolamento disciplinante la ripartizione delle spese sulle parti comuni tra l'unità immobiliare oggetto di perizia e le particelle confinanti

Confini: l'unità immobiliare confina a nord con la strada comunale via cesare battisti, a sud con la particella 70 (appartenente ad altra ditta), ad est con la particella 69 (appartenente ad altra ditta) e ad ovest con la particella 282 (appartenente ad altra ditta)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, risultano le seguenti difformità: non risulta essere rappresentato il vano scala di accesso al piano terra (e la relativa planimetria di livello); nella planimetria del piano II dello stabile non è riportato il tramezzo di divisione ed il w.c.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica della planimetria dei vari livelli dell'unità immobiliare

spese tecniche ed oneri di presentazione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Le regolarizzazioni riportate in tale campo sono al netto di quelle eventualmente che saranno richieste come ulteriori pratiche edilizie necessarie da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che andrà comunque interrogato all'atto della presentazione della regolarizzazione catastale medesima.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione rurale posta nel centro storico del capoluogo del comune di Ponzano Romano, lungo la via Cesare Battisti, vicina a tutti i principali servizi cittadini ed in area completamente urbanizzata. La stessa si sviluppa in verticale su 4 piani complessivi e risulta di tipologia in linea con altri edifici, secondo le tipologie edilizie tipiche dei centri storici dei borghi medievali italiani.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: centro storico a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia (sufficiente), banca (sufficiente), poste e telegrafi (sufficiente), esercizi commerciali al dettaglio (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Fiano Romano.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Tevere-Farfa.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A1 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere al rustico ed in stato di abbandono; in fase di immissione in possesso, il custode ha provveduto a mettere i sicurezza gli accessi e delle pannellature alle finestre, onde evitare il continuo accesso di volatili all'interno dei vani finestra risultati privi di infissi

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Roma 2 in data 10/02/2015 ai nn. 4357/3142;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Roma 2 in data 18/06/2024 ai nn. 33442/24681;

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS etano; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 15/07/2004 ai nn. 99380; Iscritto/trascritto a Roma 2 in data 20/07/2004 ai nn. 40841/9951

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 15/07/2004 ai nn. 99380; Iscritto/trascritto a Roma 2 in data 08/07/2024 ai nn. 37816/6002 ; Note: Ipoteca in rinnovazione, Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9951 del 2004. Nel quadro D della relativa nota viene testualmente riportato "CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 20-07-2004 AI NN. 40841/9951. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE RISULTA ESSERE OMISSIS, IN FORZA DI CONTRATTO DI CESSIONE CONCLUSO CON OMISSIS DEL 20.01.2017, GIUSTO AVVISO PUBBLICATO IN GU DELLA REPUBBLICA ITALIANA DEL 23.12.2017, PARTE II N. 151. TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 20-07-2004 AI NN. 40841/9951, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESERZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO".

4.2.2 Pignoramenti:

Come già evidenziati al punto 4.1.1 della presente.

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: non reperibili.

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

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: non reperibili. Alla data attuale e dalle ricerche effettuate non è stato reperito alcun regolamento disciplinante la ripartizione delle spese sulle parti comuni tra l'unità immobiliare oggetto di perizia e le particelle confinanti

Millesimi di proprietà: Alla data attuale e dalle ricerche effettuate non è stato reperito alcun regolamento disciplinante la ripartizione delle spese sulle parti comuni tra l'unità immobiliare oggetto di perizia e le particelle confinanti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Alla data del sopralluogo, l'immobile presenta delle scale interne tali da costituire barriere architettoniche che ne limitano l'accessibilità ai portatori di handicap.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Alla data attuale e dalle ricerche effettuate non è stato reperito alcun regolamento disciplinante la ripartizione delle spese sulle parti comuni tra l'unità immobiliare oggetto di perizia e le particelle confinanti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica "G" - I.P.E. 241,2960 kWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Alla data del sopralluogo, sulla base degli accessi documentali effettuati dal CTU, è stato possibile appurare che l'unità abitativa ad oggi non è dotata di APE in corso di validità. Lo scrivente ha pertanto provveduto, come da incarico, alla redazione della stessa seguendo le procedure dettate dalle più recenti norme di settore, e a depositarla sul sistema regionale APE-Lazio.

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

Avvertenze ulteriori: Come dichiarato nell'attestazione rilasciata al CTU dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sull'immobile insiste una ordinanza di Sindacale n. 31 del 24.10.2024 avente ad oggetto "DISPOSIZIONI PER CONTRASTARE IL DEGRADO DI UN EDIFICIO IN STATO DI ABBANDONO UBICATO NEL CENTRO URBANO DEL TERRITORIO COMUNALE".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS dal 18/04/1996 al 06/09/2002. In forza di atto di divisione ereditaria - a rogito di notaio OMISSIS, in data 18/04/1996, ai nn. 14; registrato a Roma, in data 07/05/1996, ai nn. 18348/IV; trascritto a Roma 2, in data 03/05/1996, ai nn. /9404.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS dal 06/09/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 06/09/2002, ai nn. 13098; trascritto a Roma 2, in data 11/09/2002, ai nn. 39097/28118.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo rurale [A6]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Come dichiarato nell'attestazione rilasciata al CTU dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, presso l'archivio comunale non sono state reperite pratiche edilizie a nome dei vecchi proprietari indicati dell'immobile sito in Via cesare battisti Centro Storico. Allo stato non è stato pertanto possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo rurale [A6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 1702 del 20/12/2002
Zona omogenea:	A-Insediamento storico
Norme tecniche di attuazione:	<p>art. 36- Interessa il centro di Ponzano Romano; si prescrive una pianificazione attuativa estesa al centro nella sua interezza. In fase di pianificazione attuativa i servizi e le attrezzature pubbliche di cui al O.M. 2 aprile 1968 n. 1444 possono essere situati nelle immediate adiacenze del centro storico stesso. Ai fini della legge 5 agosto 1978 n. 457 il P.R.G. stabilisce che tale zona è coincidente con l'area del piano di recupero, fatto che ne permette la diretta attuazione anche su iniziativa privata, e l'eventuale finanziamento agevolato. Gli interventi si attuano 1) Tramite intervento diretto - Interventi di cui all'art. 9 punti a), b), c). -cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito di quelle di sottozona. 2)-Nel quadro della pianificazione attuativa di recupero di iniziativa privata - Oltre ai precedenti quelli di cui all'art. 9 punto d) limitatamente ai tipi RE1 e RE2. - Aumento di cubatura esclusivamente per adeguamento alle prescrizioni dettate dal O.M. 5 luglio 1975 (che impongono norme sulle caratteristiche igieniche degli spazi abitativi) e dalle prescrizioni della legge 9 gennaio 1991 n. 10 (che impongono norme per l'isolamento ai fini del risparmio energetico). Tale aumento di volumetria va realizzato nella continuità geometrica e morfologica dell'edificio tramite sopraelevazione e nella misura massima del 10% di quella preesistente. Nel predetto aumento della volumetria, e con le medesime modalità, vanno contenuti anche gli eventuali aumenti per volumi tecnici. - Ristrutturazione urbanistica limitatamente al tipo RU-1. 3)-Nel quadro della pianificazione attuativa estesa all'intero centro storico: -Interventi di cui all'art. 9 punto d) del tipo RE3 con lo scopo di riqualificare i fabbricati nel senso di una migliore integrazione, delle caratteristiche tipo-morfologiche ed architettoniche, nel contesto ambientale dell'abitato storico (trasformazione di coperture piane in coperture a falde, ridefinizione delle bucatore e membrature architettoniche, eliminazione di superfetazioni, ecc.) -Interventi di ristrutturazione urbanistica comprese le urbanizzazioni. Destinazioni d'uso: - tutte le destinazioni di zona.</p>
Altro:	parametri urbanistici non desumibili dalle NTA vigenti del PRG comunale

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	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 piano primo	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00
abitazione piano secondo	sup reale lorda	23,00	1,00	23,00
abitazione piano terzo	sup reale lorda	23,00	1,00	23,00
		68,00		68,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2025

Zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO%20(VIA%20XX%20SETTEMBRE)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche simili compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti con cernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ponzano Romano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Uffici del registro di Roma 2;

Ufficio tecnico di Ponzano Romano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Rieti per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo rurale [A6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano primo	22,00	€ 500,00	€ 11.000,00
abitazione piano secondo	23,00	€ 500,00	€ 11.500,00
abitazione piano terzo	23,00	€ 500,00	€ 11.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.000,00
Valore Finale			€ 34.000,00
Valore corpo			€ 34.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 34.000,00

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]	68,00	€ 34.000,00	€ 34.000,00

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%) € 5.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 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: **€28.400,00**

Data generazione:
30-12-2025

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini