
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **53/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-01-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con annesso garage/ cantina

Esperto alla stima: Arch. Aldo Langone
Codice fiscale: LNLDA58C30H501W
Partita IVA: 01245980576
Studio in: Via delle Magnolie 7 - 02100 Rieti
Telefono: 0746/481497
Fax: 0746/481497
Email: aldo.langone83@libero.it
Pec: aldo.langone@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Frazione PACE via Pace snc - PESCOROCCHIANO (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage/cantina

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

..... nato a il, C.F., per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **19**, particella **590**, subalterno **1**, indirizzo **Pace snc**, interno **1**, piano **S1-T**, comune **Pescorocchiano**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **5,5 vani**, superficie **124 m²** totale escluse aree scoperte, rendita **€ 161,91**

Gode di utilità comune Fg. 19 p.la 590 sub. 5 (corte esterna)

2. Stato di possesso

Bene: Frazione PACE via Pace snc - PESCOROCCHIANO (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage/cantina

Corpo: A

Possesso: libero nella disponibilità dell' esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Frazione PACE via Pace snc - PESCOROCCHIANO (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento con annesse cantine

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Frazione PACE via Pace snc - PESCOROCCHIANO (RI) – 02024

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage/cantina

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Beni: Frazione PACE via Pace snc - PESCOROCCHIANO (RI) – 02024

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage/cantina

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Frazione PACE via Pace snc - PESCOROCCHIANO (RI) – 02024

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage/cantina

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Frazione PACE via Pace snc - PESCOROCCHIANO (RI) – 02024

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage/cantina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Frazione PACE via Pace snc - PESCOROCCHIANO (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento annesso garage/cantina

Prezzo da libero: €. 60.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **PESCOROCCHIANO (RI)**
Frazione PACE
Via Pace, snc

Lotto: 001 - Appartamento con annesso garage/ cantina

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 economico [A3] sito in Frazione Pace, via Pace snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... nato a il, C.F., per la quota di 1/1 della piena proprietà', foglio **19**, particella **590**, subalterno **1**, indirizzo **Pace snc**, interno **1**, piano **S1-T**, comune **Pescorocchiano**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **5,5 vani**, superficie **124 m²** totale escluse aree scoperte, rendita **€ 161,91**

Gode di utilità comune Fg. 19 p.Ila 590 sub. 5 (corte esterna)

Confini

cantina/garage: est e ovest area esterna comune a tutte le u.i. dell' edificio (p.Ila 590 sub. 5), a nord e, a sud

Appartamento: ad est, nord e ovest area esterna comune a tutte le u.i. dell' edificio (p.Ila 590 sub. 5), a sud

Salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale: Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: piccole modifiche alle tramezzature, a porte interne, alle finestre esterne del soggiorno e di una camera.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura di un vano porta, esatta rappresentazione bucaure esterne.

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):

Pescorocchiano, comune di cui fa parte la Frazione Pace, è sito nella provincia di Rieti, ha una popolazione di 1787 abitanti. Fino al 1927 era ricompreso nella provincia di L'Aquila. Si trova nell'apennino centrale, tra i monti Carseolani ad ovest e i monti del Cicolano a nord, a pochi chilometri dal Lago del Salto. Il territorio è prevalentemente montuoso.

Caratteristiche zona: zona decentrata e periferica rispetto all'abitato della frazione Pace, prevalentemente agricola

Area urbanistica: area agricola con parcheggio all'interno dell'area pertinenziale comune a tutto l'edificio.

Servizi presenti nella zona: la zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: non presenti servizi

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Rieti, L'Aquila.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Monte Navegna e Monte Cervia – Lago del Salto

Attrazioni storiche: Grotte di Stiffe.

Principali collegamenti pubblici: S.S. 578 Salto Cicolana per tutte le direzioni Km. 5,00

3. STATO DI POSSESSO:

libero nella disponibilità dell'esecutato

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, contro; derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00 della durata di anni 30 ; a rogito di Notaio in data 16/09/2008 ai nn. 70832/10321 di rep.; iscritta a Rieti in data 18/09/2008 al n. 1468 di formalità.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di, contro ; derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Rieti in data 28/12/2011 al n. 922 di rep. trascritto a Rieti in data 27/01/2012 al n. 679 di formalità.

- **Pignoramento** a favore di, contro ; derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per l' importo di euro 75.105,54 oltre interessi e spese ; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Rieti in data 27/04/2024 al n. 372 di rep. trascritto a Rieti in data 21/05/2024 al n. 3998 di formalità.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornamento ipotecario al 11.12.2025 (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: nessuna.

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: 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 redigibile (v. dichiarazione esecutato al verbale di primo accesso)

Indice di prestazione energetica: c.s.

Note Indice di prestazione energetica: c.s

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

Avvertenze ulteriori: non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: n. a il C.F.e n. ail C.F., cisacuno per ½ della piena proprietà, dal 05/04/1990 al 16/09/2008 per donazione da n. a il, a rogito di Notaio in data 05/04/1990 al n. 70088 di rep.; trascritto a Rieti in data 26/04/1990 al n. 2686 di formalità.

..... nato a il, C.F., per la quota di 1/1 della piena proprietà dal 16/09/2008 ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di decreto di trasferimento immobili del

Tribunale di Rieti, rep. n. 223 del 16/09/2008 da n. a C.F. e
..... n. a il C.F. , trascritto a Rieti, in data 18/09/2008, al n. 8231 di
formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. n. 1743 del 28.06.2008 – prat. 42/86

Intestazione: Sig.ra

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L. 47/85 e smi, istanza prot. n. 1743 del 17.03.1986

Per lavori: costruzione di fabbricato (intero edificio del quale è porzione l'u.i. oggetto di perizia).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alla planimetria progettuale della u.i. interessata allegata alla C.E. in sanatoria prot. n. 1743/2008:

- piccole modifiche alle tramezzature ed a una porta interna;
- chiusura di una finestra nella camera e diversa realizzazione di quella del soggiorno.

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

Descrizione delle opere da sanare: le difformità interne e la diversa realizzazione delle bucaure esterne sono regolarizzabili con C.I.L.A in sanatoria previo pagamento dell'oblazione prevista dalla L.R. 15/08 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' acquirente. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in € 1.000,00, restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente.

Oneri tecnici: € 1.000,00

Oblazione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2881 del 22.04.1992.
Zona omogenea:	Agricola

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene in stima è un appartamento ubicato al piano terra, con accessorio seminterrato, di un edificio di più ampia consistenza situato nella frazione Pace del Comune di Pescorocchiano, in zona periferica e decentrata rispetto all'abitato urbano, raggiungibile dalla strada provinciale a mezzo di interpoderale non asfaltata e di non comodissima fruizione. Costruito abusivamente tra gli anni '70 e '90 e poi condonato come risulta dai titoli di cui la punto 7 precedente, presenta strutture portanti verticali in muratura di tufo, orizzontamenti e tetto, a falde, in laterocemento, con facciate esterne parte rivestite in pietra e parte intonacate. Lo stato conservativo e manutentivo generale dell'edificio è mediocre, mentre la u.i. in esame ha finiture di tipo civile di discreta fattura e stato.

E' composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due vani ed un bagno al piano terra, per una superficie complessiva utile di circa mq. 82,00 ed altezza interna di mt. 2,70 oltre a balcone a livello di circa mq. 9,00; locale garage/cantina al piano seminterrato di circa mq. 42,00d altezza di mt. 2,65. Quest'ultimo è dotato di porta carrabile, è completamente al rustico, privo di impianti e sono da realizzare una parte delle tramezzature interne lato nord per la divisione fisica con altra u.i non oggetto di procedura, alla quale si accede anche dal vano staggito.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq . **133,00**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni materiale: **non accertabile** condizioni: **non accertabile**

Solai tipologia: **latero cemento** condizioni: **discrete**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **sportelloni in legno** condizioni: **mediocri**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **in legno tamburato** condizioni: **discrete**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco, pietra** condizioni: **mediocri**

Portone di ingresso tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **mediocri**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non accertabili** conformità: **non accertabile**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **non accertabile**

Gas **non presente**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** (da dichiarazione dell'esecutato al verbale di primo accesso parrebbe l'erogazione non sufficiente a garantire il flusso idrico all' intero condominio)

Termico tipologia: **non funzionante** alimentazione: **gasolio** diffusori: **termosifoni in alluminio** conformità: **non accertabile**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Impianto non funzionante come da dichiarazione dell' esecutato al verbale di primo accesso
----------------------------------	--

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 residenziali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano S1 -Sup. non residenziale	superf. interna netta	42,00	0,50	21,00
Piano T - Sup.residenziale	superf. interna netta	82,00	1,00	82,00
Piano T - Balcone	superf. netta	9,00	0,25	2,25
		133,00		105,25

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2025 - Semestre 1

Zona: Capoluogo (non presenti per la zona agricola di appartenenza del bene)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 250

Valore di mercato max (€/mq): 400

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima più 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 che condizionano il prezzo di mercato.

N.B.: nella valutazione sono compresi e compensati, in particolare, i costi necessari alla costruzione del tramezzo divisorio del locale garage/cantina di piano seminterrato con il limitrofo vano di altra proprietà (p.lla 590 sub. 3) estraneo alla procedura.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

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

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano S1 -Sup. non residenziale	21,00	€ 700,00	€ 14.700,00
Piano T - Sup. residenziale	82,00	€ 700,00	€ 57.400,00
Piano T - Balcone	2,25	€ 700,00	€ 1.575,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.675,00
Valore Finale			€ 73.675,00
Valore corpo			€ 73.675,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.675,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.675,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	105,25	€. 73.675,00	€. 73.675,00

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%)	€ 11.051,25
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:	€ 60.123,75
---	--------------------

IN CIFRA TONDA € 60.000,00

Data generazione:
11-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Langone