

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **5/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Fax: 338 3554717
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: Abitazione unifamiliare con annessi

Categoria bene principale: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 17, particella 92, subalterno 1, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 58, rendita € 262,10

foglio 17, particella 92, subalterno 2, piano T, categoria C/6, classe 11, consistenza 19mq, superficie 23 mq, rendita € 42,19

foglio 17, particella 92, subalterno 3, piano 1, categoria F/3

2. Stato di possesso

Bene: Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: Abitazione unifamiliare con annessi

Possesso: Occupato da debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: Abitazione unifamiliare con annessi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: Abitazione unifamiliare con annessi

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: Abitazione unifamiliare con annessi

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: Abitazione unifamiliare con annessi

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Carlo Magno, 7 - Grottaglie - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 18.200,00

Beni in **Fara In Sabina (RI)**
Località/Frazione **Grottaglie**
Via Carlo Magno, 7

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: Abitazione unifamiliare con annessi.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione Grottaglie, Via Carlo Magno, 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 92, subalterno 1, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5, superficie 58, rendita € 262,10

Confini: Sub 4 (corte comune)

Intestazione: foglio 17, particella 92, subalterno 2, piano T, categoria C/6, classe 11, consistenza 19mq, superficie 23 mq, rendita € 42,19

Confini: Sub 4 (corte comune), sub1

Intestazione: foglio 17, particella 92, subalterno 3, piano 1, categoria F/3

Confini: Sub 4 (corte comune), sub1

Conformità Catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità. Rispetto alla planimetria catastale in atti si è evidenzia diversa conformazione degli spazi interni; realizzazione di muro delimitate porzione dell'intercapedine con relativi vani porta e finestra; presenza di una scala interna di collegamento tra i due piani che compongono l'edificio.

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da edificio ad uso abitativo unifamiliare ubicato in località Grottaglie nel comune di Fara Sabina (RI). L'immobile dista circa 14km dal comune capoluogo (Fara Sabina) e circa 5km dalla frazione di Passo Corese. Il fabbricato è ubicato in una zona periferica residenziale piuttosto isolata rispetto ai nuclei abitativi principali ed è

caratterizzata da piccoli edifici tipo villini non di pregio.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti attività commerciali e servizi vari (pubblici e/o privati).

L'immobile si compone di n.3 subalterni (oltre che di corte pertinenziale) di cui uno ad uso abitativo (piano terra), uno risulta in corso di completamento ed uno ad uso rimessa/cantina.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi su strada.

Servizi presenti nella zona: Non si rileva presenza di servizi nelle immediate vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali e rurali

Importanti centri limitrofi: Passo Corese (5km)

Principali collegamenti pubblici: Stazione FS Passo Corese (5km)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile.

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di Notaio Di Fazio C. in data 26/06/2007 ai nn. 19099/11577; Iscritto/trascritto a Rieti in data 07/07/2007 ai nn. 7910/1692.
Note: debitore non datore di ipoteca Loreti Giuseppe

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS a rogito di Tribunale di Rieti rep. 58 del 27/01/2025. Trascritto a Rieti il 12/03/2025 ai nn. 2236/1881.

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.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.**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:** Nessuno.**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: La Rossa Giuseppina dal 29/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio A. Barachini, in data 29/11/2004, rep. nn. 26872/5083; trascritto a Rieti, in data 07/12/2004, ai nn. 11313/7929.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N.30 del 29/07/2004 che raccoglie n.2 pratiche condono 1489/1986 e 36/1995.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai titoli edilizi presenti agli atti: diversa conformazione degli spazi interni; realizzazione di scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano primo; chiusura di intercapedine con muratura e realizzazione di vano porta e finestra.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria e/o ripristino come da progetto assentito per le difformità non sanabili (strutturali).

Oneri tecnici ed amministrativi presunti salvo eventuali conguagli ad oggi non definibili da pattuire con amministrazione comunale: € 6.000,00

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

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 10948 del 27dicembre 1996
Zona omogenea:	E1 - Agricola e in parte B6 - Completamento

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra - sub 1	sup lorda (come da progetto)	49,70	1,00	49,70
Cantina al piano terra - sub 2	sup lorda (come da progetto)	20,30	0,20	4,06
Abitazione in costruzione - sub 3	sup lorda (come da progetto)	49,70	0,50	24,85
		119,70		78,61

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).

Nel caso in esame trattasi di immobile in pessime condizioni e con lavorazioni edili ancora da ultimarsi al piano primo.

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione unifamiliare con annessi

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano terra - sub 1	49,70	€ 370,00	€ 18.389,00
Cantina al piano terra - sub 2	4,06	€ 370,00	€ 1.502,20
Abitazione in costruzione - sub 3	24,85	€ 370,00	€ 9.194,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.085,70
Valore Finale			€ 29.085,70
Valore corpo			€ 29.085,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.085,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.085,70

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione unifamiliare	Abitazione di tipo economico [A3]	78,61	€ 29.085,70	€ 29.085,70

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%)	€ 4.362,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -22,85

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.200,00
---	--------------------

Data generazione:
10-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI

ELENCO ALLEGATI

01. Elaborato grafico del bene pignorato
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo