

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **51/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**AGIORNAMENTO**  
**A SEGUITO DI TRASCRIZIONE TACITA DI EREDITA'**  
**26-03-2025**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con cantina**

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

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Spinacceto, 2 - Spinacceto - Greccio (RI) - 02045

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

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

foglio 13, particella 303, subalterno 1-3, indirizzo Via Spinacceto, piano T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 163,20

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Spinacceto, 2 - Spinacceto - Greccio (RI) - 02045

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** Via Spinacceto, 2 - Spinacceto - Greccio (RI) - 02045

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Spinacceto, 2 - Spinacceto - Greccio (RI) - 02045

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** Via Spinacceto, 2 - Spinacceto - Greccio (RI) - 02045

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Spinacceto, 2 - Spinacceto - Greccio (RI) - 02045

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Spinacceto, 2 - Spinacceto - Greccio (RI) - 02045

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Spinacceto, 2 - Spinacceto - Greccio (RI) - 02045

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina

**Valore complessivo intero:** 77.000,00

Beni in **Greccio (RI)**  
Località/Frazione **Spinacceto**  
Via Spinacceto, 2

### **Lotto: 001 - Appartamento con 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 popolare [A4] sito in frazione Spinacceto, Via Spinacceto, 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 13, particella 303, subalterno 1-3, indirizzo Via Spinacceto, piano T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 163,20

Confini: Strada pubblica (2 lati); sub 3 (corte esclusiva); sub 5

Note: Sub 3 graffato (corte esclusiva)

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Planimetria catastale non corrispondente con lo stato di fatto (vedasi anche conformità edilizia):

Ampliamento volumetria al piano terra per realizzazione cucina. Diversa conformazione delle

murature interne. Realizzazione del vano porta di ingresso al piano terra in luogo di finestra.

Chiusura del portone di ingresso all'immobile al piano terra con modifica rampa scale interna

per accesso al piano primo. Difformità geometriche della cantina.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione di fabbricato cielo-terra ad uso residenziale ubicato nella frazione di Spinacceto che dista circa 5km dal comune capoluogo Greccio.

L'immobile ha doppio accesso: pedonale e carrabile ubicati rispettivamente in corrispondenza della strada pubblica che collega la frazione di Spinacceto con Greccio e da una stradina pubblica secondaria. La zona in cui insiste il fabbricato è di tipo residenziale caratterizzata da traffico veicolare scarso. L'immobile si articola su n.2 piani fuori terra ed è dotato di corte ad uso esclusivo di circa 90mq e cantina di circa 16mq.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Santuario Francescano di Greccio.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata bus extraurbano 50m

### 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; A rogito di Notaio P. Gianfelice in data 28/07/2004 ai nn. 851/300; Iscritto/trascritto a Rieti in data 04/08/2004 ai nn. 7159/1399.

Note: Annotazione del 30/08/2010 n.10493/1233 surroga a favore del OMISSIS di Siena

- Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; A rogito di Notaio P. Gianfelice in data 04/08/2010 ai nn. 8101/4328; Iscritto/trascritto a Rieti in data 09/08/2010 ai nn. 9910/1819.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 02/05/2022 ai nn. 376 iscritto/trascritto a Rieti in data 19/05/2022 ai nn. 4645/3917.

##### 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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Redatto in fase di CTU vedasi allegato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/12/1994 al 28/07/2004. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio G. Casazza, in data 20/12/1994, ai nn. 8278; trascritto a Rieti, in data 30/12/1994, ai nn. 10459/8332.

Note: Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in forza di atto a firma del Notaio G. Casazza, in data 18/03/2025, ai nn. 2441/2066. Si riporta quanto espresso nel quadro D di detta formalità: *SI TRASCRIVE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL SIG. OMISSIS IL 14/10/1897 E DECEDUTO IL 23/04/1956, LASCIANDO QUALI EREDI I FIGLI OMISSIS. IL TUTTO DERIVANTE DALL' ATTO DI DIVISIONE STIPULATO DAL NOTAIO CASAZZA GIUSEPPINA IN ORVINIO (RI) IL 20/12/1994, REP. 8278, TRASCRITTO PRESSO CODESTA CONSERVATORIA IN DATA 30/12/1994 AI NN. 10459/8332. SI PRECISA CHE CON IL DECESSO DELLA CONIUGE ██████████ NATA A CONTIGLIANO IL 15/12/1899 E DECEDUTA IL 22/11/1978, LA QUOTA DI 1/3 DI USUFRUTTO SI E' CONSOLIDATA ALLA NUDA PROPRIETA'.*

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio P. Gianfelice, in data 28/07/2004, ai nn. 850/299; trascritto a Rieti, in data 04/08/2004, ai nn. 7158/5108.

Note: in tale atto viene riportato quanto segue: *"la corte annessa al fabbricato, identificata in Catasto Fabbricati al F. 13 n.303 sub3 è gravata da servitù di passaggio pedonale a favore della corte identificata in Catasto Fabbricati al F.13 n.303 sub4".*

Tale circostanza risulta superata dall'apertura di cancello pedonale sul fronte stradale per il quale è stato presentato titolo edilizio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di accesso agli atti effettuato dal sottoscritto **NON SONO STATE RINTRACCIATE** pratiche edilizie da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto concerne il giudizio di conformità edilizia si fa riferimento all'art.9 bis del DPR380/01: *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio [...]. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, [...]. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alle informazioni catastali:

Ampliamento volumetria al piano terra per realizzazione cucina. Diversa conformazione delle murature interne. Realizzazione del vano porta di ingresso al piano terra in luogo di finestra. Chiusura del portone di ingresso all'immobile al piano terra con modifica rampa scale interna per accesso al piano primo.

Oneri totali **presunti** per regolarizzazione ovvero ripristino dello stato originario: **€ 10.000,00**

Il tutto da definirsi con Ufficio Tecnico Comunale salvo eventuali conguagli da definirsi con lo stesso.

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

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da porzione di fabbricato cielo-terra ad uso residenziale ubicato nella frazione di Spinacceto che dista circa 5km dal comune capoluogo Greccio.

Lo stabile ha doppio accesso pedonale e carrabile ubicati rispettivamente in corrispondenza della strada pubblica che collega la frazione di Spinacceto con Greccio e da una stradina pubblica secondaria. L'immobile si articola su n.2 piani fuori terra ed è dotato di corte ad uso esclusivo di circa 100mq e cantina di circa 16mq. L'intero edificio ha forma approssimativamente rettangolare con tetto a falde inclinate.

Il piano terra sviluppa una superficie lorda di circa 40mq, il piano primo sviluppa una superficie lorda di circa 66mq. Al piano terra sono ubicati: soggiorno, cucina e bagno; al piano primo n. 2 camere e un bagno. I due piani sono collegati da scala interna a rampa unica. Il locale ad uso cantina è costituito da un piccolo fabbricato staccato dal dall'edificio principale ed è accessibile sia dalla corte esclusiva che da strada pubblica.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: terra e primo, ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buone con limitate zone caratterizzate da presenza di muffa e piccole infiltrazioni al piano primo.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento Piano Terra	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
Appartamento Piano Primo	sup lorda di pavimento	66,00	1,00	66,00
Cantina	sup lorda di pavimento	16,00	0,50	8,00
		<b>121,00</b>		<b>113,00</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio – Valore min/max €/mq 600,00/900,00

## 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 di specie trattasi di unità immobiliare di tipo economico con necessità di manutenzione ordinaria.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;  
 Ufficio tecnico di Greccio; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900,00 - 850,00;  
 Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento Piano Terra	39,00	€ 900,00	€ 35.100,00
Appartamento Piano Primo	66,00	€ 900,00	€ 59.400,00
Cantina	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.700,00
Valore corpo	€ 101.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.700,00

**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]	113,00	€ 101.700,00	€ 101.700,00

**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%)	€ 15.255,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 555,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 77.000,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
26-03-2025

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
09. Attestato Prestazione Energetica