
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Penelope spv s.r.l.**

contro: 

N° Gen. Rep. **163/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1

Esperto alla stima: Geometra Giovanni Renzi
Codice fiscale: RNZGNN64D22H282L
Studio in: Via Pistignano 37 - 02100 Rieti
Telefono: 3483232728
Fax: 3483232728
Email: geomrenzi@libero.it
Pec: giovanni.renzi1@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA DEI CALZOLAI N. 17 - FRAZIONE CASTELLO - Castel Sant'angelo (RI) - 02010

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

██████████ nato ████████ il ████████ foglio 16, particella 253, subalterno 1, indirizzo via dei Ghibellini, piano t-1, comune castel sant'angelo, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5, superficie 136, rendita € 94,00

2. Stato di possesso

Bene: VIA DEI CALZOLAI N. 17 - FRAZIONE CASTELLO - Castel Sant'angelo (RI) - 02010

Lotto: 1

Corpo: A

Possesso: Occupato da ██████████ in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA DEI CALZOLAI N. 17 - FRAZIONE CASTELLO - Castel Sant'angelo (RI) - 02010

Lotto: 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA DEI CALZOLAI N. 17 - FRAZIONE CASTELLO - Castel Sant'angelo (RI) - 02010

Lotto: 1

Corpo: A

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI RIETI, EQUITALIA SUD S.P.A., AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, PENELOPE SPV S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: VIA DEI CALZOLAI N. 17 - FRAZIONE CASTELLO - Castel Sant'angelo (RI) - 02010

Lotto: 1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: VIA DEI CALZOLAI N. 17 - FRAZIONE CASTELLO - Castel Sant'angelo (RI) - 02010

Lotto: 1

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA DEI CALZOLAI N. 17 - FRAZIONE CASTELLO - Castel Sant'angelo (RI) - 02010

Lotto: 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA DEI CALZOLAI N. 17 - FRAZIONE CASTELLO - Castel Sant'angelo (RI) - 02010

Lotto: 1

Valore complessivo intero: 27.269,40



Beni in **Castel Sant'angelo (RI)**
Località/Frazione **FRAZIONE CASTELLO**
VIA DEI CALZOLAI N. 17

Lotto: 1

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 ultrapopolare [A5] sito in Castel Sant'angelo (RI) CAP: 02010 frazione: Frazione Castello, Via dei Calzolari n. 17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] foglio 16, particella 253, subalterno 1, indirizzo via dei Ghibellini, piano t-1, comune castel sant'angelo, categoria A/5, classe 2, consistenza 3,5, superficie 136, rendita € 94,00

Derivante da: ATTO PUBBLICO NOTAIO PAOLO ANGELINI STIPULATO IL 06/12/2006 REP N. 58458

Confini: strada comunale Via dei Calzolari; unità immobiliare identificata al foglio 16, particella 253, subalterno 10; unità immobiliare identificata al foglio 16, particella 253, subalterno 11 (stessa ditta); terrapieno sottostante la strada Via dei Ghibellini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, e nel rispetto delle norme attualmente vigenti in materia di conformità catastale, si attesta, a seguito della verifica dello stato dei luoghi con sopralluogo effettuato in data 19/09/2025 e dell'analisi della planimetria catastale attualmente depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, la Dichiarazione di non conformità per le seguenti motivazioni: Diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato in Catasto, in particolare: Piano terra: o Assenza tramezzo dividente i due ingressi; o Wc posto nel sottoscala non riportato, così come il piccolo disimpegno conducente alla cantina; o Diversa conformazione e dimensioni della finestra del disimpegno che conduce alla cantina; o Diversa conformazione planimetrica della nicchia vicino alle scale; o Mancata rappresentazione dell'utilità comune. In sintesi il primo ingresso del piano terra deve essere identificato come bene comune (ingresso) tra l'unità immobiliare esecutata (sub.1) e l'unità immobiliare subalterno 11 (vano sx entrando dal portone), con misure e conformazione di cui alla planimetria catastale del 01-01-1982 (ex sub 6) e la planimetria del 01/04/1989 (sub. 1); o Esiste il subalterno 12 che rappresenta i due ingressi e la nicchia oggetto di pignoramento. Essendo della stessa proprietà dell'esecutato è indispensabile sopprimere tale immobile ("doppione") e ricondurre il tutto al sub. 1 con le modifiche sopra descritte; o Diversa ubicazione e dimensione della porta che conduce al subalterno 11. Piano



primo: o Assenza del tramezzo che divide il bagno dal corridoio con conseguente mancanza di rappresentazione del bagno; o Assenza di rappresentazione del piccolo ripostiglio posto nella camera 2. Difformità nei riferimenti toponomastici: o La via non è quella giusta in quanto l'accesso è acconsentito da via dei Calzolari n. 17 e non da via Ghibellini n. 22; o La categoria catastale non è più ammessa in categoria A/5 ma deve essere cambiata in abitazione di tipo civile con rimodulazione delle superfici catastali; è stata soppressa con la circolare del Ministero delle Finanze n. 5 del 1992. Tutte le difformità evidenziate rendono la planimetria catastale non attuale e non rispondente allo stato reale dei luoghi.

Regolarizzabili mediante: Si rende necessario procedere con l'aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: a) Diversa distribuzione interna, in particolare: Piano terra: o tramezzo dividente i due ingressi; o Wc posto nel sottoscala, così come il piccolo disimpegno conducente alla cantina; o riallineamento conformazione e dimensioni della finestra del disimpegno che conduce alla cantina; o riallineamento conformazione planimetrica della nicchia vicino alle scale; o ripristino utilità comune. Una parte dell'ingresso del piano terra deve essere identificato come bene comune tra l'unità immobiliare eseguita (sub.1) e l'unità immobiliare subalterno 11 (vano sx entrando dal portone), con misure e conformazione di cui alla planimetria catastale del 01-01-1982 (ex sub 6) e la planimetria del 01/04/1989 (sub. 1); o soppressione del sub. 12 (proprietà eseguita) e ricondurre il tutto al sub. 1 con le modifiche sopra descritte; o riallineamento ubicazione e dimensione della porta che conduce al subalterno 11.

Piano primo: o inserimento tramezzo che divide il bagno dal corridoio con conseguente accatastamento del bagno; o inserimento del piccolo ripostiglio posto nella camera 2. Difformità nei riferimenti toponomastici: o variazione della via da via dei Ghibellini n. 22 a Via dei Calzolari n. 17; o aggiornamento categoria catastale.

pratica DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: vedere la parte sulle informazioni e conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata nel nucleo storico della frazione "Castello" del Comune di Castel Sant'Angelo, località situata a breve distanza dal capoluogo e raggiungibile mediante strada comunale. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato facente parte dell'agglomerato storico del paese ed è raggiungibile attraverso la stradina comunale denominata Via dei Calzolari. Data la natura antica dell'edificazione e la particolare conformazione orografica della frazione, la strada presenta una sezione ridotta ed è percorribile esclusivamente a piedi; in sintesi, l'accesso carrabile è consentito fino alla piazzetta posta all'ingresso del paese, oltre la quale si procede solo pedonalmente. Considerata l'esigua estensione del centro abitato e il ridotto numero di residenti, non sono presenti attività commerciali. Gli edifici circostanti presentano le caratteristiche tipiche dei borghi storici della provincia di Rieti. L'abitazione (categoria A/5), identificata al foglio 16 particella 253 subalterno 1, fa parte di un edificio orientato a nord-est, con affaccio su Via dei Calzolari e vista su edifici sottostanti e su un'area a verde agricolo. L'edificio, per la parte prospiciente Via dei Calzolari, si presenta intonacato, con porzioni in pietra a faccia vista, riquadratura in pietra del portone d'ingresso e riquadrature delle finestre, in parte intonacate e in parte in pietra. Le pareti nord e sud confinano con altre unità immobiliari, mentre la parete sud-ovest risulta interrata. La struttura è in muratura portante, con muri perimetrali di notevole spessore per tutto il loro sviluppo in elevazione. L'edificio è dotato di una copertura a più falde con tetto in tegole. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica tramite un portone in legno e una seconda porta interna in metallo, che immettono nell'ingresso da cui si accede sia ai vani del piano terra, sia — attraverso una scala interna in pietra al piano superiore.



Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importantissimi servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terme di Cotilia.

Attrazioni paesaggistiche: Cortile dell'Angelo, il Giretto Scoperto (o Giretto di Alessandro VII), il Passetto di Borgo, lago di Paterno.

Attrazioni storiche: Rocca medievale, con la sua torre di avvistamento, la Villa di Tito Flavio Vespasiano, Chiesa di Santa Maria della Porta, la Chiesa di San Pastore, la Chiesa di San Biagio e la Chiesa di San Rocco. .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Cornacchiola Antonio, 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 CASSA DI RISPARMIO DI RIETI contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA ; Iscritto/trascritto a rieti in data 12/05/2009 ai nn. 4888/1345

- Ipoteca legale annotata a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA LEGALE ; Iscritto/trascritto a rieti in data 18/09/2015 ai nn. 7326/672



- Ipoteca legale annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED] Derivante da: CONC.-AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE ; Iscritto/trascritto a rieti in data 30/08/2024 ai nn. 8130/636

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PENELOPE SPV S.R.L. contro [REDACTED], Derivante da: ATTO ESECUTICO O CAUTELARE iscritto/trascritto a RIETI in data 22/11/2024 ai nn. 10718/9204;

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 in condominio.

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 costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: Non presenti

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: PARTE DELL'ATTUALE INGRESSO AL PIANO TERRA E' COMUNE AL SUBALTERO 11 E AL SUBALTERNO 1.

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: NO

Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO TRASCRITTE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] d. [REDACTED] al [REDACTED] In forza di denuncia di successione - a rogito di successione testamentaria, in data 04/11/2003, ai nn. ; trascritto a rieti, in data 24/02/2007, ai nn. 1934/1169.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di notaio Angelini Poalo, in data 06/12/2006, ai nn. 58458/17079; trascritto a rieti, in data 14/12/2006, ai nn. 12224/8270.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6189

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: miglioramento igienico-sanitario

Presentazione in data 18/12/2006 al n. di prot. 6189

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: variante alla DIA del 12/09/2007 n. prot. 4622

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: come da irregolarità Urbanistiche

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: come da irregolarità urbanistiche

Note: come da irregolarità urbanistiche

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Difficoltà riconducibili a variazioni interne, mutamento d'uso e frazionamento unità immobiliare
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	centro storico della frazione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	D,M, 15/07/1953: Comprensorio Monte Terminillo ART. 8 N.T.A D.Lgs 42/2004: Centri storici e relativa fascia di rispetto art. 44 NTA - Paesaggio Centri Stodici e fascia di rispetto Art. 30 N.T.,A.,



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla visione di quanto potuto accertare e messo a disposizione dal Comune si è riscontrato che l'abitazione è stata oggetto di interventi di miglioramento igienico sanitario con la presentazione di: o D.I.A. del 18/12/2006, prot. n. 6189 o D.I.A. in variante del 12/09/2007 prot. n. 4622. Si da atto, altresì, che lo stabile ove insiste l'abitazione dell'esecutato è un complesso facente parte del nucleo antico della frazione e costruito in epoca remota. Tenendo conto del progetto visionato e di quanto accertato in loco non si attesta la conformità urbanistica

Regolarizzabili mediante: cila/scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: a) esatta ubicazione del tramezzo divisorio del bagno. Il tramezzo del bagno posto al piano primo risulta spostato rispetto agli elaborati autorizzati con la D.I.A. del 2007, configurando una difformità interna. Spostamento di circa cm. 120; b) Realizzazione di un piccolo bagno nel sottoscala del piano terra e creazione di un piccolo disimpegno che conduce alla cantina non previsto nella D.I.A., configurando intervento interno non dichiarato; c) Mutamento d'uso del vano posto sul lato nord-ovest del piano primo da cucina a camera. d) assenza comunicazione di fine lavori in ordine alla D.I.A. del 2007, come richiesto dall'art. 23, comma 7, del D.P.R. 380/2001. e) assenza agibilità alla DIA 2007 come richiesto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001. f) sanatoria per frazionamento. Visionata la visura storica dell'immobile si è notato che l'originaria p.lla del sub. 1 era di maggiore consistenza (8 vani) e che con variazione catastale del 30/04/1980 è stata frazionata riducendo la consistenza a quella attuale (3,5 vani). Da ciò si deduce che alla data del 30/04/1980 è stata effettuata un'operazione catastale di frazionamento non avvalorata da titolo edilizio. g) tramezzo piano terra che divideva la parte comune con l'altro ingresso all'abitazione; h) ripristino apertura della porta che conduce al sub. 11 (riduzione apertura) Diversa distribuzione interna, mutamento destinazione di uso e frazionamento: € 0,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) Errata ubicazione del tramezzo divisorio del bagno posto al piano primo risultando spostato rispetto agli elaborati autorizzati con la D.I.A. del 2007, configurando una difformità interna. Spostamento di circa cm. 120 ingrandendo il bagno; b) Realizzazione di un piccolo bagno nel sottoscala del piano terra e creazione di un piccolo disimpegno che conduce alla cantina non previsto nella D.I.A., configurando intervento interno non dichiarato; c) assenza tramezzo piano terra originariamente dividente la parte comune con l'altro ingresso; d) Mutamento d'uso del vano posto sul lato nord-ovest del piano primo da cucina a camera (oggi identificata nei disegni come camera 1). e) Mancata comunicazione di fine lavori f) Per la D.I.A. del 2007 non risulta presentata la comunicazione di fine lavori, come richiesto dall'art. 23, comma 7, del D.P.R. 380/2001. g) Mancata presentazione dell'agibilità, richiesto dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001. h) assenza di titolarità al frazionamento presentato con variazione catastale del 30/04/1980 .

Regolarizzabili mediante: CILA/SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, RIPRISTINO INGRESSO COMUNE, PORTA DI ACCESSO AL SUB. 11, CUCINA AL PIANO PRIMO E FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVASCIA IN SANATORIA E ONERI : € 4.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto A**



L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata nel nucleo storico della frazione "Castello" del Comune di Castel Sant'Angelo, località situata a breve distanza dal capoluogo e raggiungibile mediante strada comunale. L'immobile è inserito all'interno di un fabbricato facente parte dell'agglomerato storico del paese ed è raggiungibile attraverso la stradina comunale denominata Via dei Calzolari. Data la natura antica dell'edificazione e la particolare conformazione orografica della frazione, la strada presenta una sezione ridotta ed è percorribile esclusivamente a piedi; in sintesi, l'accesso carrabile è consentito fino alla piazzetta posta all'ingresso del paese, oltre la quale si procede solo pedonalmente. Considerata l'esigua estensione del centro abitato e il ridotto numero di residenti, non sono presenti attività commerciali. Gli edifici circostanti presentano le caratteristiche tipiche dei borghi storici della provincia di Rieti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,35**

E' posto al piano: **TERRA E PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 18/12/2006 - 12/09/2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17 di via dei Calzolari; ha un'altezza utile interna di circa m. H minima= mt. 2,25 H max= mt. 3.25

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 rispetto a via dei Calzolari e n. 1 rispetto a via dei Ghibellini e di cui interrati n. due rispetto a via dei Ghibellini

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'abitazione è discreto, ma si evidenzia la necessità di interventi urgenti per eliminare la condensa e le macchie di umidità riscontrate sulle pareti contro terra, verosimilmente dovute a infiltrazioni provenienti dalla sovrastante Via dei Ghibellini. Si da atto che la stessa non è dotata di cucina.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**
Note: pavimentazione bagno

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori:



Rivestimento ubicazione: **bagno** condizioni: **buone**
Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **maioliche** condizioni: **buone**
Scale posizione: **interna** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **con certificato di collaudo**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni:
buone conformità: **con certificato di collaudo**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**
comunale condizioni: **buone** conformità: **con certificato**
di collaudo

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006/2007
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto ad oggi non a norma ma all'epoca di realizzazione si

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a caldaia e termosifoni in alluminio
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adequamento	2006/2007
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:



Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
Motivazioni	resta escluso la verifica di scarichi pericolosi occulti

Varie:

L'abitazione (categoria A/5), identificata al foglio 16 particella 253 subalterno 1, fa parte di un edificio orientato a nord-est, con affaccio su Via dei Calzolari e vista su edifici sottostanti e su un'area a verde agricolo. L'edificio, per la parte prospiciente Via dei Calzolari, si presenta intonacato, con porzioni in pietra a faccia vista, riquadratura in pietra del portone d'ingresso e riquadrature delle finestre, in parte intonacate e in parte in pietra. Le pareti nord e sud confinano con altre unità immobiliari, mentre la parete sud-ovest risulta interrata. La struttura è in muratura portante, con muri perimetrali di notevole spessore per tutto il loro sviluppo in elevazione. L'edificio è dotato di una copertura a più falde con tetto in tegole. L'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via pubblica tramite un portone in legno e una seconda porta interna in metallo, che immettono nell'ingresso da cui si accede sia ai vani del piano terra, sia — attraverso una scala interna in pietra — al piano primo. Sono state rilevate le seguenti finiture: pavimento in cotto; pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno, con rivestimenti parzialmente maiolicati; infissi in alluminio con zanzariere; porte interne in legno massello (vecchie, ma ripristinate) e in legno tamburato; impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in alluminio; soffitti del tipo a volta a vela con calotta rialzata. Internamente è distribuita come segue: PIANO TERRA: ingresso, piccolo disimpegno con accesso alla cantina, piccolo bagno, nicchia e scala; PIANO PRIMO: disimpegno sul vano scala, due camere, ulteriore disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio nella camera più piccola (lato sud).

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98, Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che stabilisce i valori dei coefficienti di ragguaglio, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
camera 1 piano primo	sup reale netta	17,80	1,00	17,80



camera 2	sup reale netta	16,20	1,00	16,20
disimpegno 1	sup reale netta	1,35	1,00	1,35
disimpegno 2	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
w.c.	sup reale netta	9,60	1,00	9,60
ingresso con nicchia	sup reale netta	9,00	1,00	9,00
ingresso comune con il sub. 11, disimpegno alla cantina e cantina	sup reale netta	19,30	0,50	9,65
wc piano terra	sup reale netta	2,00	1,00	2,00
piccolo rip. piano primo	sup reale netta	1,10	1,00	1,10
		85,35		75,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: non accertabile se occulti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Scopo della presente relazione estimale è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile proprietà esecutato, finalizzato alla vendita dello stesso mediante asta pubblica. La valutazione è stata redatta con riferimento all'attualità ed alle condizioni in cui si presenta l'immobile, considerato libero da vincoli di qualsiasi genere e da persone e cose. La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza.

Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. L'analisi valutativa è un processo che si pone l'obiettivo di individuare il più probabile valore di mercato di un bene, in relazione ad una serie di fattori che riguardano:

- Il bene, in questo caso l'immobile e la condizione in cui lo stesso si trova, sia dal punto di vista conservativo che dal punto di vista della localizzazione, dell'utilizzo al momento della valutazione;
- La situazione di mercato ed il mercato di riferimento (compravendite, locazioni, investimenti) in cui l'immobile da valutare deve necessariamente essere inserito e considerato al fine di poter esprimere il proprio valore;
- Il profilo del potenziale acquirente che opera all'interno del mercato di riferimento utilizzato per la valutazione (pubblico, privato, investitore...). Definito lo scenario sul base dei tre elementi sopra citati, è indispensabile individuare il metodo di



valutazione ritenuto più adeguato affinché il valutatore possa determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

I metodi di valutazione riconducibili agli IVS (International Valuation Standard) sono essenzialmente sintetizzabili in tre tipologie:

- I metodi comparativi, declinabili nelle diverse forme che questi possono assumere (MCA – Market Comparison Approach, Sistema di Stima, Sistema di Ripartizione...) in relazione alle caratteristiche in esame;
- Il metodo per trasformazione;
- I metodi per Capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization, Yield Capitalization, Discounted Cash Flow Analysis).

L'individuazione del metodo di valutazione più appropriato per il bene in esame viene condotta dal valutatore che, calandosi all'interno dello scenario sopra descritto e applicando un "diagramma di scelta", ha l'onere di definire il migliore metodo valutativo per definire il più probabile valore di mercato del bene medesimo, sulla base di due aspetti fondamentali:

- Il migliore uso possibile del bene;
- L'attività o meno del mercato di riferimento all'interno del quale si inserisce il bene oggetto di stima.

L'analisi dei due elementi sopra citati consente di individuare il metodo di valutazione più adeguato, nell'ottica di ridurre al minimo il ricorso alla "soggettività" del Valutatore.

Per l'individuazione dei principali parametri tecnico-economici si fa riferimento ai dati contenuti nel database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), aggiornato semestralmente dall'Agenzia delle Entrate. Da esso si rilevano gli elementi caratteristici della zona in cui ricade l'immobile in oggetto. Tale zona, nel modello territoriale implementato dall'OMI riferito al Comune di Castel Sant'Angelo ed alla zona di riferimento (in questo caso non presente), I valori di mercato per immobili a destinazione residenziale del tipo civile, con stato conservativo normale, oscillano da un minimo di 720,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq.

Valore medio di riferimento €. 825,00/mq..

Le indagini di mercato sono state indirizzate al reperimento di ulteriori dati riferiti esclusivamente alle abitazioni nella zona di riferimento (Comune di Castel Sant'Angelo). Si evidenzia che l'offerta di mercato per immobili di medesima tipologia nella stessa frazione (Castello) zona del subject è scarsissima; pertanto sono stati reperiti sul mercato n. 6 immobili nelle vicinanze, con simili caratteristiche e consistenze "ricavati dagli inserti pubblicitari delle maggiori agenzie immobiliari", scaturendo un valore mediato pari a €. 550,00/mq..

Desunti i valori medi sopra accertati (OMI e Agenzie) il sottoscritto ha ritenuto congruo effettuare una media generale su tutti i comparabili che ha scaturito un valore di riferimento, così determinato:

-comparabili agenzie immobiliari €. 550,00/MQ

-comparabile OMI €. 825,00/MQ

VALORE MEDIO €. 687,50/MQ.

Determinato il valore medio di riferimento si è proceduto alla correzione di tale dato per l'individuazione definitiva del più probabile valore di vendita.

La metodologia diretta per la determinazione del valore finale di mercato di un immobile, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo estimale comparativo denominato MCA (Market Comparison Approach). Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

quantitative, misurate mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);

qualitative ordinabili, descritte secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);

qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).



L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. Ai fini della comparazione si presuppone, da un lato di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables), dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Considerando lo stato di conservazione dell'immobile, la sua ubicazione (piano terra e primo, con accesso esclusivamente pedonale da Via dei Calzolai n. 17), gli indicatori di mercato e i valori desunti dall'analisi comparativa eseguita, si ritiene di assumere come riferimento un valore pari a € 687,50/mq.. Tuttavia, è doveroso precisare che la fonte dei dati utilizzati per la comparazione deriva da offerte presenti sul mercato. Sulla base delle principali fonti statistiche di settore, la differenza tra il prezzo richiesto e il prezzo effettivo di transazione varia da regione a regione e in funzione della tipologia dell'operazione (compravendita o locazione). Inoltre, i valori sopra evidenziati possono subire modifiche in ragione di specifiche caratteristiche ritenute rilevanti dal valutatore. Di seguito si riportano le caratteristiche — tra quelle che la letteratura e la prassi estimativa riconoscono come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile a destinazione abitativa — utilizzate per la comparazione:

Caratteristiche dell'edificio: localizzazione di dettaglio, orientamento ed esposizione; tipologia architettonica ed epoca di costruzione; stato manutentivo dell'edificio;

Caratteristiche dell'unità immobiliare: consistenza ragguagliata; dotazione ed efficienza degli impianti; funzionalità distributiva e adeguamento; stato manutentivo dell'unità; presenza o assenza di parcheggi.

CALCOLO -Metodo di stima comparativo-

Riepilogo Criterio di determinazione dei valori di riferimento tra:

comparabili agenzie immobiliari € 550,00/MQ

-comparabile OMI € 825,00/MQ

VALORE MEDIO € 687,50/MQ.

Coefficiente correttivo 0,73

Valore di mercato al mq. Definitivo = € 687,50 x 0,73 = € 501,875, in c.t. € 500,00

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Comune di Castel Sant'Angelo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di Rieti e Castel Sant'Angelo

Osservatorio Mercato Immobiliare comune di Castel Sant'Angelo (OMI);

Altre fonti di informazione: Imprese edili.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.964,31.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
camera 1 piano primo	17,80	€ 687,00	€ 12.228,60
camera 2	16,20	€ 687,00	€ 11.129,40
disimpegno 1	1,35	€ 687,00	€ 927,45
disimpegno 2	9,00	€ 687,00	€ 6.183,00
w.c.	9,60	€ 687,00	€ 6.595,20
ingresso con nicchia	9,00	€ 687,00	€ 6.183,00



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 163 / 2024

ingresso comune con il sub. 11, disimpegno alla cantina e cantina	9,65	€ 687,00	€ 6.629,55
wc piano terra	2,00	€ 687,00	€ 1.374,00
piccolo rip. piano primo	1,10	€ 687,00	€ 755,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.005,90
Adeguamento fruibilità appartamento (cucina) e manutenzione detrazione detrazione del 0.00%			€ -14.041,59 € 0,00
Valore Finale			€ 37.964,31
Valore corpo			€ 37.964,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.964,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.964,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	75,70	€ 37.964,00	€ 37.964,00

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%)	€ 5.694,60
Riduzione del 1% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.269,40
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

senza iva

Allegati

Planimetria catastale attuale
 Planimetria stato di fatto
 visure ipotecarie aggiornate
 Visure catastali stoiche aggiornate
 Titolo di proprietà
 Documentazione Fotografica
 Perizia privacy
 Bozzetto



Data generazione:
19-03-2026

L'Esperto alla stima
Geometra Giovanni Renzi

