Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

BCC NPLS 2020 S.r.L.

e per essa quale mandataria DoValue S.p.A.

Contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. 09/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c. **09 giugno 2026, ore 11:30**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marilina GUGLIELMI**

Custode giudiziario: **Avv. Eleonora MIOTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Esperto alla stima: **Arch. Massimo CAPASSO**

Codice fiscale: **CPSMSM70A07H282Y**

Studio in: **Via Dei Salici 65 - 02100 Rieti**

Cell: **349 6471406**

Email: **massimo.capasso.arch@gmail.com**

Pec: **massimo.capasso@archiworldpec.it**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vocabolo Chiorano n.40 - Magliano Sabina (RI) - 02046
Lotto: Unico

Corpo: A - Abitazione PT

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

1. [redacted] (c.f. [redacted]), nato a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] (c.f. [redacted]), nata a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

Comune di Magliano Sabina (Ri), Foglio 27, Particella 148, Subalterno 3, Vocabolo Chiorano n.40, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 58 mq, Totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 177,14.

Corpo: B - Abitazione S1

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

1. [redacted] (c.f. [redacted]), nato a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] (c.f. [redacted]), nata a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Comune di Magliano Sabina (Ri), Foglio 27, Particella 148, Subalterno 4, Vocabolo Chiorano n.40, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 32 mq, superficie Totale 52 mq, rendita € 49,58.

Corpo: C - Magazzino S1-T

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

1. [redacted] (c.f. [redacted]), nato a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] (c.f. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Comune di Magliano Sabina (Ri), foglio 27, particella 291, Vocabolo Chiorano snc, piano S1 - T, categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, rendita € 26,34.

Corpo: D - Garage PT

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

1. [redacted] (c.f. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] (c.f. [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Comune di Magliano Sabina (Ri), Foglio 27, Particella 186, Vocabolo Chiorano snc, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, superficie 24 mq, rendita € 26,34.

Nota relativa ai Corpi:
A - Abitazione PT
B - Abitazione S1
C - Magazzino S1-T
D - Garage PT

I corpi A, B, C e D risultano di fatto interclusi, in quanto l'unico accesso al lotto è garantito esclusivamente attraverso la particella di terreno identificata al Foglio 27, particella 188, di superficie pari a 155 mq, di proprietà di soggetti terzi estranei.
Allo stato degli atti non risulta trascritto alcun titolo costitutivo di servitù di passaggio a favore dei corpi periziandi.
Gli immobili sono pertanto da considerarsi interclusi ai sensi dell'art. 1051 c.c., con diritto del proprietario a richiedere la costituzione di servitù coattiva di passaggio, previo indennizzo ai proprietari del fondo servente.

Gli intestati catastali della particella 188 risultano i seguenti:
1. [redacted] (CF [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di: Usufrutto per 1/4; **2.** [redacted] (CF [redacted], nata a [redacted] Diritto di: Nuda proprietà per 1/48; **3.** [redacted] (CF [redacted], nato a [redacted] il [redacted] Diritto di: Nuda proprietà per 1/48; **4.** [redacted] (CF [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di: proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni; **5.** [redacted] (CF [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di: Nuda proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni; **6.** [redacted] (CF [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di: Nuda proprietà per 4/48; **7.** [redacted] (CF [redacted], nato a [redacted] il [redacted] Diritto di: proprietà per 10/12 in regime di separazione dei beni; **8.** [redacted] (CF [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di: proprietà per 1/12; **9.** [redacted] (CF [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di: proprietà per 1/16; **10.** [redacted] (CF [redacted], nato a [redacted] il [redacted] Diritto di: proprietà per 1/16.

N.B. Si rileva che alcuni intestatari catastali risultano presumibilmente deceduti [redacted] del [redacted] e [redacted] del [redacted], con conseguente possibile difformità tra la situazione catastale e quella civilistica reale. La titolarità effettiva della particella 188 andrebbe verificata attraverso le risultanze dei Registri Immobiliari e/o delle successioni.

2. Stato di possesso

Bene: Vocabolo Chiorano n.40 - Magliano Sabina (RI) - 02046
Lotto: Unico

Corpo: A - Abitazione PT
Corpo: B - Abitazione S1
Corpo: C - Magazzino S1-T
Corpo: D - Garage PT

Possesso: Alla data del sopralluogo i corpi A, B, C e D risultavano occupati dai debitori esecutati e dai loro familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vocabolo Chiorano n.40 - Magliano Sabina (RI) - 02046
Lotto: Unico

Corpo: A - Abitazione PT
Corpo: D - Garage PT
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - Abitazione S1
Corpo: C - Magazzino S1-T
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo Chiorano n.40 - Magliano Sabina (RI) - 02046
Lotto: Unico

Corpo: A - Abitazione PT
Corpo: B - Abitazione S1
Corpo: C - Magazzino S1-T
Corpo: D - Garage PT

Creditore iscritto non intervenuto:
AGENZIA delle Entrate - Riscossione, P. IVA 13756881002, Agente della Riscossione per le Province di Roma, Rieti, Viterbo, Latina, Frosinone, con sede in Roma, Via G. Grezar,14 - 00142

5. Comproprietari

Beni: Vocabolo Chiorano n.40 - Magliano Sabina (RI) - 02046
Lotto: Unico

Corpo: A - Abitazione PT
Corpo: B - Abitazione S1
Corpo: C - Magazzino S1-T
Corpo: D - Garage PT

Comproprietari: Nessuno oltre ai due proprietari esecutati.

6. Misure Penali

Beni: Vocabolo Chiorano n.40 - Magliano Sabina (RI) - 02046
Lotto: Unico

Corpo: A - Abitazione PT
Corpo: B - Abitazione S1
Corpo: C - Magazzino S1-T
Corpo: D - Garage PT

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vocabolo Chiorano n.40 - Magliano Sabina (RI) - 02046
Lotto: Unico

Corpo: A - Abitazione PT
Corpo: B - Abitazione S1
Corpo: C - Magazzino S1-T
Corpo: D - Garage PT

Continuità delle trascrizioni: Sussiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art.2650 c.c.

8. Prezzo

Bene: Vocabolo Chiorano n.40 - Magliano Sabina (RI) - 02046
Lotto: 001 – Unico

Valore diritto e quota, arrotondato, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova..... € 53.700,00

Beni in **Magliano Sabina (RI)**
Località: **Vocabolo Chiorano n.40**

Lotto Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa e regolarmente depositata agli atti della procedura, comprensiva della certificazione ipocatastale ventennale.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si, risultano trascritti i titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo Corpo: A - Abitazione PT

Abitazione di tipo economico [A3], sita in Magliano Sabina (RI) - 02046, Vocabolo Chiorano n.40 (identificativi catastali P.lla 148 Sub. 3)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

Nota: Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è stato acquistato in costanza di matrimonio dai coniugi, in regime di comunione legale dei beni.

Altri comproprietari: Nessuno

Intestazione catastale:
1. [redacted] (c.f. [redacted], nato a [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] (c.f. [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Comune di Magliano Sabina (RI), Foglio 27, Particella 148, Subalterno 3, Vocabolo Chiorano n.40, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 58 mq, Totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 177,14.

Derivante da: Atto di compravendita a rogito Dott. VITIELLO Francesco di Marino (RM) del 05/03/2012, rep.2264/1816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti, il 09/03/2012 al n.1648 di formalità;

a favore di: [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

contro: [redacted] per i diritti di 1/2 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà e 1/12 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà e 1/12 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/8 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/8 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 4/12 di nuda proprietà e 1/12 di usufrutto.

Nota: A seguito della morte di [redacted], deceduto in data [redacted] si è verificata la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, con conseguente

consolidazione della piena proprietà ai sensi dell'Articolo 979 del c.c.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano indicati nella documentazione in atti.

Confini: a Nord con strada di accesso comune (part.188), a Est con terrazzo stessa proprietà (part.291), a Sud con part.146 altra proprietà, a Ovest in aderenza con part.147 altra proprietà. Salvo altri.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate, lo stato di fatto dei beni pignorati presenta lievi difformità. Nello specifico, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni e, per quanto riguarda l'esterno, un differente posizionamento della porta d'ingresso posta sulla medesima facciata.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale (Docfa), con pratica edilizia (CILA in sanatoria);
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e diversa posizione della porta d'ingresso;

Costi di regolarizzazione catastale e urbanistica:
Sanzione amministrativa: € 1.000,00
Costi professionali pratiche: € 1.800,00
Costi diritti amministrativi (pratica catasto e pratica comune): € 200,00

Oneri Totali presunti: **€ 3.000,00**

Nota: I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati stimati in via presuntiva. Si precisa che le suddette unità immobiliari, pur presentando differenti destinazioni d'uso, costituiscono parti integranti del medesimo fabbricato.

Alla data del sopralluogo sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale dell'immobile.

Identificativo Corpo: B - Abitazione S1

Magazzini e locali di deposito [C2], sito in Magliano Sabina (RI) - 02046, Vocabolo Chiorano n.40 (identificativi catastali P.lla 148 Sub. 4)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
c.f.:[redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

Nota: Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile è stato acquistato in costanza di matrimonio dai coniugi, in regime di comunione legale dei beni.

Altri comproprietari: Nessuno

Intestazione catastale:
1 [redacted] (c.f. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] (c.f. [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Comune di Magliano Sabina (RI), Foglio 27, Particella 148, Subalterno 4, Vocabolo Chiorano n.40, piano S1, comune Magliano Sabina (RI), categoria C/2, classe 5, consistenza 32 mq, superficie Totale 52 mq, rendita € 49,58;

Derivante da: Atto di compravendita a rogito Notaio VITIELLO Francesco di Marino (RM) del 05/03/2012, rep.2264/1816, trascritto a Rieti, il 09/03/2012 al n.1648 di formalità;

a favore di: [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

contro: [redacted] per i diritti di 1/2 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà e 1/12 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà e 1/12 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/8 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/8 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 4/12 di nuda proprietà e 1/12 di usufrutto;

Nota: A seguito della morte di [redacted], deceduto in data [redacted] si è verificata la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, con conseguente consolidazione della piena proprietà ai sensi dell'Articolo 979 del c.c.;

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano indicati nella documentazione in atti;

Confini: a Nord con strada di accesso comune (part.188), a Est con magazzino seminterrato stessa proprietà (part.291), a Sud con part.146 altra proprietà, a Ovest in aderenza con part.147 altra proprietà. Salvo altri.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'unità immobiliare, censita catastalmente come magazzino (categoria C/2), risulta di fatto collegata all'abitazione principale situata al piano terra e utilizzata impropriamente per fini residenziali. Si segnalano, inoltre, difformità interne riguardanti una diversa consistenza rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Costi di regolarizzazione catastale e urbanistica:
Demolizione opere abusive: € 3.000,00
Costi professionali pratiche: inclusi nella pratica per la regolarizzazione del Corpo A;

Oneri Totali presunti: **€ 3.000,00**

Nota: I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati stimati in via presuntiva. Si precisa che le suddette unità immobiliari, pur presentando differenti destinazioni d'uso, costituiscono parti integranti del medesimo fabbricato.

Alla data del sopralluogo sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale dell'immobile.

Identificativo Corpo: C - Magazzino S1-T

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Magliano Sabina (RI) - 02046, Vocabolo Chiorano n.40. (identificativi catastali P.lla 291)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

Altri comproprietari: Nessuno;

Intestazione catastale:
1. [redacted] (c.f. [redacted], nato a [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] (c.f. [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Comune di Magliano Sabina (RI), Foglio 27, Particella 291, Vocabolo Chiorano snc, piano S1 - T, categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, rendita € 26,34.

Derivante da: Atto di compravendita a rogito Notaio VITIELLO Francesco di Marino (RM) del 05/03/2012, rep.2264/1816, trascritto a Rieti, il 09/03/2012 al n.1648 di formalità;

a favore di: [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

contro: [redacted] per i diritti di 1/2 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà e 1/12 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà e 1/12 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/8 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/8 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 4/12 di nuda proprietà e 1/12 di usufrutto;

Nota: A seguito della morte di [redacted] deceduto in data [redacted] si è verificata la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, con conseguente consolidazione della piena proprietà ai sensi dell'Articolo 979 del c.c.;

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano indicati nella documentazione in atti;

Confini: a Nord con strada di accesso comune (part.188) da cui vi si accede, a Est è interrato, a Sud con part.146 altra proprietà, a Ovest risulta interrata in aderenza con la part.148 sub 4 stessa proprietà. Salvo altri.

Conformità catastale: Sotto il profilo catastale, la planimetria depositata risulta coerente allo stato dei luoghi attualmente rilevato. Tuttavia, tale stato di fatto include porzioni realizzate in difformità dal titolo edilizio e non sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Ne consegue che, a seguito del necessario ripristino dello stato legittimo mediante demolizione delle opere abusive, la planimetria catastale attualmente depositata non risulterà più conforme. Sarà pertanto necessario procedere, successivamente all'esecuzione delle opere di ripristino, alla presentazione di idonea pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale allo stato legittimo dell'immobile."

Alla data del sopralluogo la rappresentazione catastale risulta coerente con lo stato di fatto, sebbene tale configurazione non sia conforme sotto il profilo edilizio.

Alla luce di quanto sopra si dichiara la NON conformità catastale dell'immobile.

Identificativo Corpo: D - Garage PT.

Magazzini e locali di deposito [C2], sito in Magliano Sabina (RI) - 02046, Vocabolo Chiorano n.40 (identificativi catastali P.lla 186)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted];

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

Altri comproprietari: Nessuno;

Intestazione catastale:
1. [redacted] (c.f. [redacted]), nato a [redacted]
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] (c.f. [redacted] nata a [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Comune di Magliano Sabina (RI), Foglio 27, Particella 186, Vocabolo Chiorano snc, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, superficie 24 mq, rendita € 26,34;

Derivante da: Atto di Compravendita a Rogito Notaio VITIELLO Francesco di Marino (RM) del 05/03/2012 rep.2264/1816, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti, il 09/03/2012 al n.1649 di formalità;

a favore di: [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

e contro: [redacted] per i diritti di 1/2 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/8 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/4 di nuda proprietà e 1/8 di usufrutto, [redacted] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di usufrutto.

Nota: A seguito della morte di [redacted] deceduto in data [redacted] si è verificata la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà, con conseguente consolidazione della piena proprietà ai sensi dell'Articolo 979 del c.c.;

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano indicati nella documentazione in atti;

Confini: a Nord con strada di accesso comune part.188, a Est con corte esclusiva su strada pubblica, a sud con corte esclusiva su part.146 di altra proprietà, a Ovest su area pertinenziale esclusiva part.291 da cui si accede. Salvo altri.

Conformità catastale: Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, lo stato di fatto del bene esaminato, a prescindere da lievi e trascurabili difformità metriche, risulta conforme agli atti catastali.

Alla data del sopralluogo è stata verificata la corrispondenza tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi, senza riscontrare difformità.

Alla luce di quanto sopra si dichiara la conformità catastale dell'immobile.

Nota relativa ai Corpi:
A - Abitazione PT
B - Abitazione S1
C - Magazzino S1-T
D - Garage PT

I corpi A, B, C e D risultano di fatto interclusi, in quanto l'unico accesso al lotto è garantito esclusivamente attraverso la particella di terreno identificata al Foglio 27, particella 188, di superficie pari a 155 mq, di proprietà di soggetti terzi estranei.
Allo stato degli atti non risulta trascritto alcun titolo costitutivo di servitù di passaggio a favore dei corpi periziandi.
Gli immobili sono pertanto da considerarsi interclusi ai sensi dell'art. 1051 c.c., con diritto del proprietario a richiedere la costituzione di servitù coattiva di passaggio, previo indennizzo ai proprietari del fondo servente.

Gli intestati catastali della particella 188 risultano i seguenti:
1. [redacted] (CF [redacted], nata a [redacted] il [redacted]
Diritto di: Usufrutto per 1/4; **2.** [redacted] (CF [redacted] nata a [redacted]

(RM) il [redacted] Diritto di: Nuda proprietà per 1/48; **3.** [redacted] (CF [redacted]), nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] Diritto di: Nuda proprietà per 1/48; **4.** [redacted] ([redacted]), nata a [redacted] il [redacted] Diritto di: proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni; **5.** [redacted] (CF [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Diritto di: Nuda proprietà per 1/8 in regime di comunione dei beni; **6.** [redacted] CF [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di: Nuda proprietà per 4/48; **7.** [redacted] (CF [redacted], nato a [redacted] il [redacted] Diritto di: proprietà per 10/12 in regime di separazione dei beni; **8.** [redacted] (CF [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di: proprietà per 1/12; **9.** [redacted] (CF [redacted], nata a [redacted] ([redacted] [redacted] Diritto di: proprietà per 1/16; **10.** [redacted] (CF [redacted]), nato a [redacted] [redacted] Diritto di: proprietà per 1/16.

N.B. Si rileva che alcuni intestatari catastali risultano presumibilmente deceduti ([redacted] del 20/02/1915 e [redacted] del [redacted], con conseguente possibile difformità tra la situazione catastale e quella civilistica reale. La titolarità effettiva della particella 188 andrebbe verificata attraverso le risultanze dei Registri Immobiliari e/o delle successioni.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona di **Magliano Sabina** si colloca in un'area collinare di notevole interesse storico e paesaggistico, nel Lazio settentrionale, al confine con l'Umbria. L'area domina la **Valle del Tevere**, con vista sul **Monte Soratte** e sui **Monti Cimini**, ed è caratterizzata da un borgo medievale ben conservato e da antiche vestigia romane, come l'antica **Ocriculum**. La posizione è strategica, essendo un crocevia storico-commerciale legato al fiume Tevere e alla **Via Flaminia**, con ottima accessibilità tramite **autostrada A1** e strade panoramiche locali.

Caratteristiche della zona:

- Uso prevalente: agricolo normale;
- Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti;
- Servizi presenti: urbanizzazione primaria disponibile;
- Zone limitrofe: prevalentemente agricole;
- Centri importanti nelle vicinanze: centro storico di Magliano Sabina;
- Attrazioni paesaggistiche e storiche significative: borgo medievale, vestigia romane; assenza di ulteriori attrazioni di rilevo specifico;
- Principali collegamenti pubblici: non specificati;

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativi:
Corpo: A - Abitazione PT
Corpo: B - Abitazione S1
Corpo: C - Magazzino S1-T
Corpo: D - Garage PT

Alla data del sopralluogo i corpi A, B, C e D risultavano occupati dai debitori esecutati e dai loro familiari.

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:

Non note

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura. Inoltre non risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal ctu presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Non rilevati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura. Inoltre non risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal ctu presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 27/01/2026.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. contro [redacted] e [redacted] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00 ; A rogito del Notaio Dott. Francesco VITIELLO di Marino (RM) in data 05/03/2012 ai nn. 2265/1817;
Dati precedenti relativi ai Corpi A-B-C-D

- Ipoteca legale 610 del 21/06/2018 favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per euro 42.252,16 di cui euro 21.126,08 derivante da riscossione a ruolo emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione del 19/06/2018 Rep. 932/9618;
Dati precedenti relativi ai Corpi A-B-C-D

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. contro [redacted] e [redacted] Derivante da Atto giudiziario trascritto al Tribunale di Rieti in data 30/12/2024 ai nn. 288;
Dati precedenti relativi ai Corpi A-B-C-D

4.2.3 Altre trascrizioni:
Non note

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Ispezioni a cura del ctu in data **03/10/2025**, in allegato alla presente relazione, in cui non sono emerse variazioni rispetto alla documentazione depositata.

4.3 Misure Penali
Non note

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati seguenti relativi ai Corpi:
A - Abitazione PT
B - Abitazione S1
C - Magazzino S1-T
D - Garage PT

Spese di gestione condominiale: non presenti.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note.
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non note.
Millesimi di proprietà: non presenti.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.
Vincoli di prelazione dello Stato ai sensi del D.Lgs. 42/2004: non noti.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE):

Dati seguenti relativi ai Corpi:
A - Abitazione PT
B - Abitazione S1

L'unità immobiliare ad uso abitativo è dotata di sistema di riscaldamento costituito da camino tradizionale fisso, configurabile quale impianto termico ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.; pertanto, l'immobile è soggetto all'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica (APE), che alla data del sopralluogo non risulta esibito.

Dati seguenti relativi ai Corpi: C - Magazzino S1-T, D - Garage PT
Si precisa che per le unità immobiliari destinate a magazzino garage, non risultano presenti gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) e che gli stessi non sono richiesti, ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. d) del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., trattandosi di immobili non dotati di impianto termico.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- **Sì** per i Corpi A (Abitazione PT) e D (Garage PT);
- **No** per i Corpi B (Abitazione S1) e C (Magazzino S1-T)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati seguenti relativi ai Corpi:
A - Abitazione PT
B - Abitazione S1
C - Magazzino S1-T
D - Garage PT

Proprietari dal 05/03/2012 ed attuali proprietari:
1. [redacted] (c.f. [redacted], nato a [redacted] il [redacted]
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

2. [redacted] (c.f. [redacted], nata a [redacted] il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] dal [redacted]

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Francesco VITIELLO di Marino (RM) in data 05/03/2012, ai nn. 2264/1816; trascritto a Rieti in data 09/03/2012 ai nn. 1649.

Proprietari dal 11/07/2011 al 05/03/2012:
1. [redacted] nata a [redacted] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà;

2. [redacted] nato a [redacted] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà;

3. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/12 di nuda proprietà;

In forza di denuncia di successione, registrata a Roma 6 Eur Torrino, in data 11/07/2011, ai nn. 2873/9990/11; trascritta a Rieti, in data 12/04/2012, ai nn. 2459.

Risulta la nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità nei registri immobiliari

Dati seguenti relativi ai Corpi:
A - Abitazione PT
B - Abitazione S1
C - Magazzino S1-T

Proprietari dal 27/03/2000 al 11/07/2011 (proprietari ante ventennio):
1. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/2 di usufrutto (coniugata in comunione di beni con [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
2. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], per i diritti di 1/2 di usufrutto (coniugato in comunione di beni con [redacted], nata a [redacted] il [redacted];

3. [redacted] nata a [redacted] il [redacted], per i diritti di 1/2 di nuda proprietà (in comunione legale con [redacted] nato a [redacted] il [redacted];

4. [redacted], nata a [redacted] il [redacted], per i diritti di 1/2 di nuda proprietà (in comunione legale con [redacted] nato a [redacted] il [redacted];

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Matteo NOBILE, in data 27/03/2000, al Rep. n.13061; trascritto a Rieti, in data 07/04/2000, ai nn. 1575.

Dati seguenti relativi al Corpo D - Garage PT

Proprietario 16/05/2003 al 11/07/2011 (proprietari ante ventennio):
1. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/2 di usufrutto (coniugata in comunione di beni con [redacted] nato a [redacted]
2. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/2 di usufrutto (coniugato in comunione di beni con [redacted] nata a [redacted] il [redacted];

3. [redacted], nata a [redacted] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà (in comunione legale con [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
4. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per i diritti di 1/2 di nuda proprietà (in comunione legale con [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Matteo NOBILE, in data 16/05/2003 ai nn. 14135/2469; trascritto a Rieti in data 30/05/2003 ai nn. 3348.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati seguenti relativi ai Corpi: A - Abitazione PT, B - Abitazione S1
- Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967;
Ulteriori pratiche edilizie emerse dalle verifiche:
- **Autorizzazione edilizia n.1372 del 1989** per lavori di "*Demolizione e ricostruzione del tetto di un fabbricato sito in loc. Chiorano*" - Intestatari: [redacted] e [redacted];
- **Autorizzazione edilizia n.1635 del 1991** per la sistemazione dell'area antistante il fabbricato: "*Realizzazione di una recinzione e sistemazione esterna di un immobile in loc. Chiorano*" – Intestatari: [redacted] e [redacted];

Dati seguenti relativi al Corpo C - Magazzino S1-T
- Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967;
Ulteriori pratiche edilizie emerse dalle verifiche:
- **Autorizzazione edilizia n.1872 del 1993** per lavori di manutenzione straordinaria per "*Apertura di una porta in un locale seminterrato in loc. Chiorano*" - Intestatari: [redacted] e [redacted];

Dati seguenti relativi al Corpo D - Garage PT
- Fabbricato edificato anteriormente al 01/09/1967;
Ulteriori pratiche edilizie emerse dalle verifiche:
- **Concessione edilizia n.188 del 1977** per la "*Demolizione e ricostruzione di un garage in loc. Chiorano*" - Rilasciata a [redacted]

7.1 *Conformità edilizia:*

<u>Dati seguenti relativi al Corpo A - Abitazione PT</u>
L'unità immobiliare risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati e allo stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001.
<u>Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.</u>

<u>Dati seguenti relativi al Corpo B - Abitazione S1</u>
Sono state riscontrate difformità edilizie consistenti in una diversa conformazione planimetrica e in un aumento della superficie utile rispetto allo stato riscontrato negli elaborati grafici contenuti nell'autorizzazione del 1989 e a quanto accatastato.
Tale modifica comporta un incremento plano-volumetrico non conforme agli strumenti urbanistici vigenti e pertanto non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Si rende pertanto necessario il ripristino dello stato legittimo mediante demolizione delle porzioni eccedenti, il cui costo è stimato in circa € 3.000,00.
Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

Dati seguenti relativi al Corpo C - Magazzino S1-T
È stata riscontrata una difformità del locale interrato consistente in una diversa conformazione planimetrica e in un aumento della superficie utile rispetto al titolo edilizio assentito. Tale modifica comporta un incremento plano-volumetrico non conforme agli strumenti urbanistici vigenti e pertanto non risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.
Si rende necessario il ripristino dello stato legittimo mediante demolizione delle porzioni eccedenti, il cui costo è stimato in circa € 3.000,00.
Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia.

Dati seguenti relativi al Corpo D - Garage PT
L'unità immobiliare risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati e allo stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/2001.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Magliano Sabina (RI) cap: 02046, Vocabolo Chiorano n.40

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	R.Lazio n.9847 del 20/12/1994
Zona omogenea:	B4 - Nuclei edilizi consolidati in zona agricola
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If= 1,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	Hmax= 7,50ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI

Dalle verifiche effettuate non sono emerse irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia di tutti i corpi A-B-C-D

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

L'unità immobiliare, ad **uso residenziale**, si sviluppa al **piano terra** di un edificio di due piani complessivi, di cui uno seminterrato.
L'accesso avviene tramite una **terrazza di proprietà esclusiva**, raggiungibile unicamente dalla **particella 188** di proprietà di terzi, in assenza di un titolo di servitù formalmente costituito.

Il piano terra si apre su un **ingresso di 2,05 m²** che immette in un **disimpegno di 6,23 m²**; quest'ultimo serve la **zona notte**, composta da tre camere da letto (rispettivamente di **10,68 m²**, **6,87 m²** e **7,68 m²**) e un **servizio igienico di 5,08 m²**.

L'abitazione include altresì un **piano seminterrato**, censito catastalmente come magazzino

ma di fatto adibito ad uso residenziale come **zona giorno**, collegato al piano terra tramite una **scala interna a rampa unica**.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugata in regime Patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

Ulteriori informazioni: Immobile acquistato successivamente al matrimonio;
Altri comproprietari: nessuno;
Superficie utile complessiva: circa 58,42 mq;
Piano: Terra;
Numero identificativo unità immobiliare: 40;
Altezza utile interna: variabile tra 2,80 m e 3,00 m;
Composizione dell'edificio: 2 piani complessivi, di cui 1 fuori terra e 1 interrato;
Condizioni generali interne ed esterne: normali

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - Abitazione S1**

L'unità immobiliare, sebbene censita al Catasto Fabbricati come **magazzino (cat. C/2)**, è di fatto adibita ad **uso residenziale**. È situata al **piano seminterrato** di un edificio di due piani complessivi.
L'accesso avviene dalla **particella 188** di proprietà di terzi, in assenza di un titolo di servitù formalmente costituito, e internamente tramite una **scala a rampa unica** che conduce a un **disimpegno di 1,78 m²**. Da quest'ultimo si accede a un **ripostiglio di 1,73 m²** e all'ampio **soggiorno di 18,20 m²**. La zona giorno prosegue con un **vano cucina/pranzo di 14,33 m²**, dal quale si accede direttamente al **servizio igienico di 3,80 m²**.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] - **Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugata in regime Patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

Ulteriori informazioni: Immobile acquistato successivamente al matrimonio;
Altri comproprietari: nessuno;
Superficie utile complessiva: circa 55,74 mq;
Piano: Seminterrato;
Numero identificativo unità immobiliare: 40;
Altezza utile interna: variabile tra 2,75 m e 2,35 m;
Composizione dell'edificio: 2 piani complessivi, di cui 1 fuori terra e 1 interrato;
Condizioni generali interne ed esterne: normali

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C - Magazzino S1-T**

L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati come **magazzino (cat. C/2)**, è sviluppata interamente al **piano interrato**, sovrastata da una copertura a terrazzo complanare all'abitazione prospiciente.
L'accesso avviene dalla **particella 188** di proprietà di terzi, tramite una breve rampa di scale a scendere, in assenza di un titolo di servitù formalmente costituito.
L'immobile presenta una **superficie utile di 14,87 m²** e un'**altezza interna di 2,35 m.** L'illuminazione naturale è assicurata da una piccola finestra collocata sul lato corto.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugato in regime patrimoniale di Comunione dei beni con [redacted]

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugata in regime Patrimoniale di Comunione dei beni con [redacted]

Ulteriori informazioni: Immobile acquistato successivamente al matrimonio;
Altri comproprietari: nessuno;
Superficie utile complessiva: circa 19,05 mq;
Piano: Seminterrato;
Numero identificativo unità immobiliare: 40;
Altezza utile interna: 2,35 m;
Composizione dell'edificio: 1 piano seminterrato;
Condizioni generali interne ed esterne: normali

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **D - Garage PT**

L'unità immobiliare, censita catastalmente come **magazzino**, consiste in un fabbricato indipendente realizzato in blocchi di tufo a vista, distribuito su un **unico livello** con copertura a **falda singola**.
L'immobile dispone di un **doppio accesso**: il primo di tipo pedonale, prospiciente uno spazio comune recintato; il secondo di tipo carrabile, mediante apertura scorrevole su strada comune. Il secondo accesso carrabile si affaccia sulla particella 188, sulla quale il passaggio avviene attualmente in via di fatto.

L'altezza utile interna è **variabile**, con quota compresa tra **2,60 m** e **3,10 m.**

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugato in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
c.f.: [redacted] - Residenza: Vocabolo Chiorano n.40 - Stato Civile: Coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]

Ulteriori informazioni: Immobile acquistato successivamente al matrimonio;
Altri comproprietari: nessuno;
Superficie utile complessiva: circa 23,49 mq;
Piano: Terra;

Numero identificativo unità immobiliare: 40;
Altezza utile interna: variabile tra 2,60 m e 3,10 m;
Composizione dell'edificio: 1 piano fuori terra;
Condizioni generali interne ed esterne: normali

Caratteristiche costruttive relative a tutti i Corpi:

Coperture	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **normali**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **blocchi di tufo** condizioni: **normali**

Componenti relativi a tutti i Corpi:

Infissi esterni	tipologia: **a battente** materiale: **plastica** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **normali**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **normali**
Pavimentazioni Interne	materiale: **cotto** condizioni: **normali**

Impianto elettrico relativo a tutti i Corpi:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione	Da verificare
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento relativo ai Corpi:
A - Abitazione PT
B - Abitazione S1

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento con camino tradizionale a legna
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Scarichi relativo ai Corpi:
A - Abitazione PT
B - Abitazione S1

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della consistenza è stato eseguito direttamente con il rilievo planimetrico avvenuto nel sopralluogo. Esso rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzeria delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altra proprietà.
Per il calcolo analitico delle superfici sono state usate le seguenti percentuali ponderate:
Superfici coperte:
- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino a 50 cm di spessore;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino a 25 cm di spessore;

Superfici scoperte:
- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte fino a 25mq, l'eccedenza è calcolata al 10%;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati, fino a 25mq, l'eccedenza è calcolata al 10%;

- 35% dei patii e dei porticati fino a 25mq, l'eccedenza è calcolata al 10%;
- 60% delle verande, fino a 25mq, l'eccedenza è calcolata al 10%;
- 10% del lastrico solare esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Per le pertinenze accessorie:
- 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, fino a 25mq, l'eccedenza è calcolata al 10%;
- 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori fino a 25mq, l'eccedenza è calcolata al 10% .
- 60% per garage a servizio diretto all'abitazione.

La superficie lorda totale è data dalla somma della superficie lorda dell'u.i.u. e della superficie lorda delle pertinenze, moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguaglio.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione PT**				
Destinazione	**Parametro**	**Superficie reale (mq)**	**Coeff.**	**Superficie equivalente (mq)**
Ingresso	sup lorda di pavimento	7,42	1,00	7,42
Disimpegno	sup lorda di pavimento	9,17	1,00	9,17
Wc	sup lorda di pavimento	8,71	1,00	8,71
Letto1	sup lorda di pavimento	11,02	1,00	11,02
Letto2	sup lorda di pavimento	8,39	1,00	8,39
Letto3	sup lorda di pavimento	13,71	1,00	13,71
		58,42		**58,42**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - Abitazione S1**				
Destinazione	**Parametro**	**Superficie reale (mq)**	**Coeff.**	**Superficie equivalente (mq)**
Disimpegno 2	sup lorda di pavimento	2,55	0,50	1,28
Ripostiglio	sup lorda di pavimento	3,64	0,50	1,82
Bagno	sup lorda di pavimento	6,75	0,50	3,38
Soggiorno	sup lorda di pavimento	23,77	0,50	11,89
Cucina	sup lorda di pavimento	19,03	0,50	9,52
		55,74		**27,87**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **C - Magazzino S1-T**				
Destinazione	**Parametro**	**Superficie reale (mq)**	**Coeff.**	**Superficie equivalente (mq)**
Magazzino	sup lorda di pavimento	19,05	0,50	9,53
		19,05		**9,53**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **D - Garage PT**				
Destinazione	**Parametro**	**Superficie reale (mq)**	**Coeff.**	**Superficie equivalente (mq)**
Garage	sup lorda di pavimento	23,49	0,60	14,09
		23,49		**14,09**

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: 1° - 2025
Zona: Extraurbana/agricola
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 420,00
Valore di mercato max (€/mq): 630,00

Nel caso specifico si considera il valore di mercato in €/mq di Superficie Lorda pari a **630,00 €/mq**, in quanto trattasi di fabbricato indipendente in buono stato conservativo generale sia interno che esterno.

In considerazione della condizione di interclusione accertata e della assenza di titolo giuridico costitutivo di servitù di passaggio, **si applica una decurtazione del valore di mercato nella misura del 3%**. Tale percentuale tiene conto della natura pacifica e consolidata del passaggio, utilizzato sia pedonalmente che con mezzi carrabili.

Accessori:

C - Magazzino S1-T	Sviluppa una superficie complessiva di 76.60 mq
1. Terrazzo e area pertinenziale	**Valore arrotondato = € 7.200,00** **Note:** Nel caso specifico si considera un indice mercantile di 25% fino a 25mq, l'eccedenza è calcolata al 10%, in quanto trattasi di area scoperta pertinenziale pavimentata direttamente collegata all'abitazione. Si considera infine il valore di mercato in €/mq di Superficie Lorda pari a 630,00 €/mq in quanto trattasi di fabbricato seminterrato in normale stato conservativo sia interno che esterno. Valore di stima= (25,00mqx630x0,25)+(51,60mqx630x0,10) = 3937,50+3.250,80 = 7.188,30 €

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento si trova, mediante la cosiddetta "stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato lordo commerciale e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. Tale valore unitario è stato desunto tramite la raccolta di informazioni presso agenzie immobiliari e tramite venditori e acquirenti della zona, relativamente a beni simili per destinazione d'uso, tipologia, vetustà e consistenza ubicati nella stessa zona. Le informazioni raccolte sono

risultate in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Rieti;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
- Uffici del registro di Rieti;
- Ufficio tecnico di Magliano Sabina;
- Agenzie immobiliari e osservatorio del mercato immobiliare: Quotazioni OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari;

8.3 Valutazione Corpi:

A - Abitazione PT. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	*Superficie Equivalente (mq)*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ingresso	7,42	€ 630,00	€ 4.674,60
Disimpegno	9,17	€ 630,00	€ 5.777,10
Wc	8,71	€ 630,00	€ 5.487,30
Letto1	11,02	€ 630,00	€ 6.942,60
Letto2	8,39	€ 630,00	€ 5.285,70
Letto3	13,71	€ 630,00	€ 8.637,30
Valore Corpo			€ 36.804,60
Valore complessivo intero			€ 36.804,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.804,60

B - Abitazione S1. Magazzini e locali di deposito [C2]

Destinazione	*Superficie Equivalente (mq)*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Disimpegno 2	1,28	€ 630,00	€ 806,40
Ripostiglio	1,82	€ 630,00	€ 1.146,60
Bagno	3,38	€ 630,00	€ 2.129,40
Soggiorno	11,89	€ 630,00	€ 7.490,70
Cucina	9,52	€ 630,00	€ 5.997,60
Valore Corpo			€ 17.570,70
Valore complessivo intero			€ 17.570,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.570,70

C - Magazzino S1-T. Magazzini e locali di deposito [C2] con Terrazzo e Area pertinenziale

Destinazione	*Superficie Equivalente (mq)*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Magazzino	9,53	€ 630,00	€ 6.003,90
Valore Corpo			€ 6.003,90
Valore Accessori			€ 7.200,00
Valore complessivo intero			€ 13.203,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.203,90

D - Garage PT. Magazzini e locali di deposito [C2]

Destinazione	*Superficie Equivalente (mq)*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Garage	14,09	€ 630,00	€ 8.876,70
Valore Corpo			€ 8.876,70
Valore complessivo intero			€ 8.876,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.876,70

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda (mq)*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Abitazione PT	Abitazione di tipo economico [A3]	58,42	€ 36.804,60	€ 36.804,60
B - Abitazione S1	Magazzini e locali di deposito [C2]	27,87	€ 17.570,70	€ 17.570,70
C - Magazzino S1-T	Magazzini e locali di deposito [C2] con Terrazzo e Area pertinenziale	9,53	€ 13.203,90	€ 13.203,90
D - Garage PT	Magazzini e locali di deposito [C2]	14,09	€ 8.876,70	€ 8.876,70

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. -€ 11.468,39

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:

- Corpo A - Abitazione PT - € 3.000,00
- Corpo B - Abitazione S1 - € 3.000,00
- Corpo C - Magazzino S1-T - € 3.000,00

Riduzione del valore del 3%, dovuta alla condizione di interclusione e della assenza di titolo giuridico costitutivo di servitù di passaggio. Tale percentuale tiene conto della natura pacifica e consolidata del passaggio, utilizzato sia pedonalmente che con mezzi carrabili. -€ 2.293,68

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Tenuto conto delle rispettive destinazioni d'uso e delle modalità di utilizzazione pregressa dei beni, gli immobili non si prestano a suddivisioni, in quanto risulterebbe impossibile formare porzioni concretamente suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da servitù, vincoli o limitazioni eccessive.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore diritto e quota, arrotondato, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova **€ 53.700,00**

Allegati:

- Elenco allegati
- A Rilievi e schemi calcolo superfici commerciali
- B Documentazione fotografica
- C Documentazione catastale
- D Documentazione edilizia e urbanistica
- E Titoli di provenienza ultraventennali
- F Ispezioni ipotecarie integrative
- G Quotazioni mercato immobiliare
- H Verbali sopralluoghi e ricevute accesso atti
- I Bozzetto descrittivo
- L Ricevute di invio bozza alle parti
- M Osservazioni critiche delle parti alla ctu

Data generazione:
13-04-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Massimo CAPASSO