
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **87/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2026 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO
Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W
Partita IVA: 00940980576
Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI
Fax: 3498784484
Email: ing.eva.ferraro@gmail.com
Pec: eva.ferraro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Caggiani n. 8 (catastalmente Via Caggiani snc) - Frasso Sabino (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
foglio 1, particella 137, subalterno 3, griffato con particella 150 sub 4, indirizzo VIA CAGGIANI,
comune FRASSO SABINO (D785), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 82
m², rendita € 209,17

2. Stato di possesso

Bene: Via Caggiani n. 8 (catastalmente Via Caggiani snc) - Frasso Sabino (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Caggiani n. 8 (catastalmente Via Caggiani snc) - Frasso Sabino (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Caggiani n. 8 (catastalmente Via Caggiani snc) - Frasso Sabino (RI) - 02030

Lotto: 001

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Creditori Intervenuti: BMW BANK GMBH SUCCURSALE ITALIANA [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Caggiani n. 8 (catastalmente Via Caggiani snc) - Frasso Sabino (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: Via Caggiani n. 8 (catastalmente Via Caggiani snc) - Frasso Sabino (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Caggiani n. 8 (catastalmente Via Caggiani snc) - Frasso Sabino (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Caggiani n. 8 (catastalmente Via Caggiani snc) - Frasso Sabino (RI) - 02030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 54.400,00



Beni in Frasso Sabino (RI)
Via Caggiani n. 8 (catastalmente Via Caggiani snc)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Caggiani n. 8 (catastalmente Via Caggiani snc)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 1, particella 137, subalterno 3, graffata con particella 150 sub 4, indirizzo VIA CAGGIANI, comune FRASSO SABINO (codice D785), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 82 mq, rendita € 209,17.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2016 Pratica n. RI0040663 in atti dal 27/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5419.1/2016).

Confini: Il bene confina con la via comunale Caggiani, con le particelle n. 150 e n. 135 dello stesso Foglio n. 1.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene si trova nel centro storico del comune di Frasso Sabino.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico a traffico limitato con parcheggi in zona.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Farfa e Frasso Sabino

Attrazioni paesaggistiche: Grotta dei Massacci

Attrazioni storiche: Castello Sforza e Abbazia di Farfa

Principali collegamenti pubblici: Linea Cotral

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



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:

- A favore di [REDACTED] (CF: [REDACTED]), contro [REDACTED]. Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a rogito del Tribunale di Rieti in data 24/06/2022 ai nn. 709 trascritto a Rieti in data 10/10/2022 ai nn. Reg. Gen. 9689/Reg. Part. 8211.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di [REDACTED] (CF: [REDACTED]), contro [REDACTED]; A rogito dell' UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RIETI in data 06/06/2024 ai nn. 23151 trascritto a Rieti in data 10/07/2024 ai nn. Reg. Gen. 6456/Reg. Part. 5550.

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: non costituito condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito 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 condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] per successione da [redacted] proprietario ante ventennio in forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio Registro, in data 13/02/2013, ai nn. 1243/9990; trascritto a Rieti, in data 19/02/2014, ai nn. Reg. Gen. 2190/Reg. Part. 1767.
Note: Accettazione tacita dell'eredità a rogito del notaio Di Pietro Francesco, repertorio 52027/29324 del 25-03-2015, trascritta a Rieti il 20/04/2015 al Reg. Prat. 2285, Reg. Gen. 2779.
Denuncia di successione e accettazione eredità riferite al bene individuato al catasto fabbricati del comune di Frasso Sabino al Foglio 1 p.lla 150 sub 3.

Titolare/Proprietario: [redacted], [redacted] e [redacted] per successione da [redacted] proprietari ante ventennio. In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio Registro, in data 22/05/2013, ai nn. 1962/9990; trascritto a Rieti, in data 13/11/2013, ai nn. Reg. Gen. 9182/Reg. Part. 7097.
Note: Accettazione tacita dell'eredità a rogito del notaio Di Pietro Francesco, repertorio 52027/29324 del 25-03-2015, trascritta a Rieti il 23/04/2015 al Reg. Prat. 2406, Reg. Gen. 2973.
Denuncia di successione e accettazione eredità riferite al bene individuato al catasto fabbricati del comune di Frasso Sabino al Foglio 1 p.lla 150 sub 3.

Titolare/Proprietario: [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] per successione da [redacted] proprietari ante ventennio. In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio Registro, in data 29/05/2013, ai nn. 804/9990; trascritto a Rieti, in data 07/06/2013, ai nn. Reg. Gen. 4389/Reg. Part. 3499.
Note: Accettazione tacita dell'eredità a rogito del notaio Di Pietro Francesco, repertorio 52027/29324 del 25-03-2015, trascritta a Rieti il 20-04-2015 al Reg. Prat. 2287, Reg. Gen. 2781.
Denuncia di successione e accettazione eredità riferite al bene individuato al catasto fabbricati del comune di Frasso Sabino al Foglio 1 p.lla 150 sub 3.

Titolare/Proprietario: [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] per successione da [redacted] proprietario/i ante ventennio al . In forza di denuncia di successione a rogito dell' Ufficio Registro, in data 22/05/2013, ai nn. 1964/9990; trascritto a Rieti, in data 13/11/2013, ai nn. Reg. Gen. 9183/Reg. Part. 7098.
Note: Accettazione tacita dell'eredità a rogito del notaio Di Pietro Francesco, repertorio 52027/29324 del 25-03-2015, trascritta a Rieti il 20/04/2015 al Reg. Prat. 2286, Reg. Gen. 2780.
Denuncia di successione e accettazione eredità riferite al bene individuato al catasto fabbricati del comune di Frasso Sabino al Foglio 1 p.lla 150 sub 3.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] acquista da [REDACTED] [REDACTED] dal 25/03/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del notaio Di Pietro Francesco, in data 25/03/2015, ai nn. 52027; trascritto a Rieti, in data 22/04/2015, ai nn. Reg. Gen. 2782/Reg. Part. 2288 .
Note: Atto di compravendita riferito al bene individuato al catasto fabbricati del comune di Frasso Sabino al Foglio 1 p.lla 150 sub 3.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] acquista da [REDACTED] dal 23/03/1991 al 25/03/2015 . In forza di atto di compravendita a rogito del notaio Antonino Rando, in data 23/03/1991, ai nn. 28653; trascritto a Rieti, in data 29/03/1991, ai nn. Reg. Gen. 2743/Reg. Part. 2237.
Note: Atto di compravendita riferito al bene individuato al catasto fabbricati del comune di Frasso Sabino al Foglio 1 p.lla 137 sub 1 graffata con la p.lla 150 sub 2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] acquista da [REDACTED] dal 25/03/2015 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del notaio Di Pietro Francesco, in data 25/03/2015, ai nn. 52027; trascritto a Rieti, in data 22/04/2015, ai nn. Reg. Gen. 2778/Reg. Part. 2284.
Note: Atto di compravendita riferito al bene individuato al catasto fabbricati del comune di Frasso Sabino al Foglio 1 p.lla 137 sub 1 graffata con la p.lla 150 sub 2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.13 del 2015

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: accorpamento di unità immobiliari senza esecuzione di opere e aumento delle superfici, senza modificar della volumetria complessiva dell'edificio mantenendo l'originaria destinazione d'uso.

Oggetto: Comunicazione interventi di manutenzione straordinaria (Attività di edilizia libera)

Presentazione in data 24/04/2015 al n. di prot. 1448.

All'Ufficio Tecnico del Comune di Frasso Sabino non risulta inizio e fine lavori.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Il bene rilevato risulta conforme all'elaborato grafico depositato presso gli uffici comunali per la fusione di due unità immobiliari (senza opere edilizie).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Giunta Regionale n. 4358 del 15/07/1980 e successive varianti
Zona omogenea:	A - Centro storico

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento sito in via Via Caggiani n. 8 (catastalmente Via Caggiani snc) nel centro storico di Frasso Sabino in provincia di Rieti.

L'immobile si sviluppa su due livelli funzionali collegati internamente. L'accesso avviene dalla via comunale tramite una piccola rampa di scale che conduce al piano primo, dove si trova un disimpegno d'ingresso che distribuisce la zona giorno composta da una cucina e un soggiorno con camino. Attraverso una scala interna che parte dal soggiorno si raggiunge il piano superiore, dedicato alla zona notte, il quale ospita due camere da letto e un servizio igienico. La consistenza dell'unità immobiliare sviluppa una superficie residenziale netta complessiva pari a circa 60 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta e anta singola** materiale: **legno e alluminio**
protezione: **scuretti** materiale protezione: **misto alluminio-legno** con-
dizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ris-
trutturare**

Pavim. Interna

materiale: **ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Portone di ingresso tipologia: **Ante a battente** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Scale posizione: **a rampa unica** rivestimento: **pietra** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:
Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non attivo
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Superfici principali e accessorie al piano primo	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
Superfici principali e accessorie al piano secondo	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
		80,00		80,00

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: 2-2025

Zona: Frasso Sabino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Rieti

Ufficio Tecnico del Comune di Frasso Sabino.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori al piano primo (superfici lorde)	40,00	€ 800,00	€ 32.000,00
Vani principali e accessori al piano secondo (superfici lorde)	40,00	€ 800,00	€ 32.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.000,00
Valore Finale			€ 64.000,00
Valore corpo			€ 64.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	80,00	€ 64.000,00	€ 64.000,00



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%)	€ 9.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

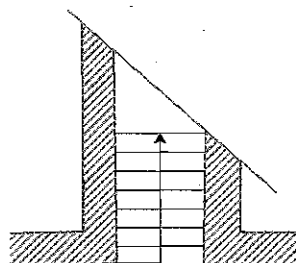
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.400,00
---	-------------

Data generazione:
19-03-2026

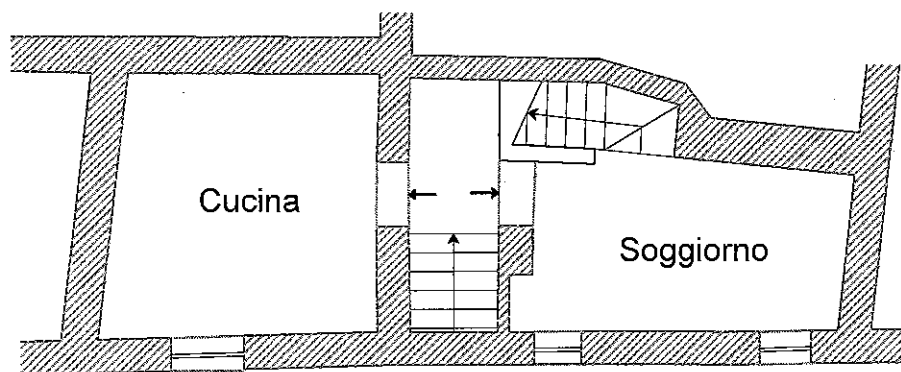
L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO





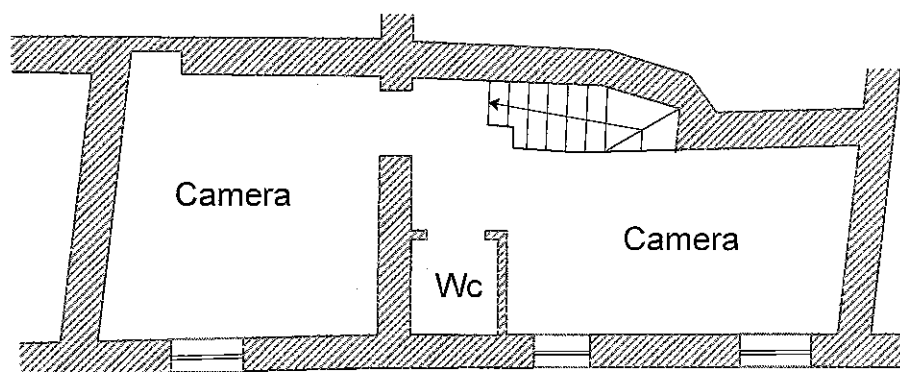
Stato rilevato - Pianta piano terra

Immobile individuato al Catasto Fabbricati del
Comune di Frasso Sabino al Foglio 1 p.lla 137
sub 3 graffata con p.lla 150 sub 4
- Scala 1: 100 -



Stato rilevato - Pianta piano primo

Immobile individuato al Catasto Fabbricati del
Comune di Frasso Sabino al Foglio 1 p.lla 137
sub 3 graffata con p.lla 150 sub 4
- Scala 1: 100 -



Stato rilevato - Pianta piano secondo

Immobile individuato al Catasto Fabbricati del
Comune di Frasso Sabino al Foglio 1 p.lla 137
sub 3 graffata con p.lla 150 sub 4
- Scala 1: 100 -

