

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **91/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2023 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Sabina Sud snc - Gavignano - Forano (RI) - 02044

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 14, particella 250, subalterno 7, indirizzo via Sabina Sud snc, piano T, comune Forano (Codice: D689), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 104 mq, rendita € 247,90

foglio 14, particella 250, subalterno 22, indirizzo via Sabina Sud snc, piano T, comune Forano (Codice: D689), categoria C/6, classe 9, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € 22,47

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Sabina Sud snc - Gavignano - Forano (RI) - 02044

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/07/2011 per l'importo annuo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Note: Registrato a DPMI1 UT Milano 4 il 01/08/2017 ai nn.TNP17T005739000CC, Tipologia contratto: 4+4, con proroga fino al 31/08/2025.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

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

**Bene:** via Sabina Sud snc - Gavignano - Forano (RI) - 02044

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Sabina Sud snc - Gavignano - Forano (RI) - 02044

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]



**5. Comproprietari**

**Beni:** via Sabina Sud snc - Gavignano - Forano (RI) - 02044

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Sabina Sud snc - Gavignano - Forano (RI) - 02044

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Sabina Sud snc - Gavignano - Forano (RI) - 02044

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Sabina Sud snc - Gavignano - Forano (RI) - 02044

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:**

**€ 103.515,25**



Beni in **Forano (RI)**  
Località **Gavignano**  
via Sabina Sud 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 civile [A2] sito in frazione: Gavignano, via Sabina Sud snc

##### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 250, subalterno 7, indirizzo via Sabina Sud snc, piano T, comune Forano (Codice: D689), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 104 mq, rendita € 247.90

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con corte comune, proprietà [REDACTED] e la proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 250, subalterno 22, indirizzo via Sabina Sud snc, piano T, comune Forano (Codice: D689), categoria C/6, classe 9, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € 22,47

Derivante da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con corte comune, proprietà [REDACTED] e [REDACTED] e proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile si trova nella periferia del comune di Forano in località Gavignano. La zona, caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale, commerciale/produttivo a carattere sparso, è provvista di opere di urbanizzazione primaria quali rete fognante, idrica, pubblica illuminazione e rete gas; la posizione prossima al comune di Poggio Mirteto, alla stazione ferroviaria ed al casello autostradale valorizza l'immobile.



**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

**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:** Poggio Mirteto

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle del Tevere

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio Cotral

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/07/2017 per l'importo anno di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Registrato a DPMI1 UT Milano 4 il 01/08/2017 ai nn.TNP17T005739000CC

Tipologia contratto: 4+4, con proroga al 31/08/2025

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

### 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:

- Regolamento di condominio a rogito del notaio Di Giovine Roberto stipulato in data 03/11/2010 rep. 20221/9840 e trascritto a Rieti il 03/12/2010 al Reg. Gen. . 13638/ Reg. Part. N. 9664.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota **relativamente ai beni Catasto Fabbricati Foglio 14 p.lla 250 sub 7 e sub 22**, Importo ipoteca: € 112.000,00; Importo capitale: € 56.000,00; A rogito del Notaio Di Giovine Roberto in data 25/10/2010 ai nn. 20209/9831 Iscritta a Rieti in data 15/11/2010 al Reg. Gen. n. 12920/Reg. Part. n. 1540.



- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00 ; A rogito del notaio Tagandi Fabiana in data 17/06/2011 ai nn. 8051/5338; Iscritta a Rieti in data 22/06/2011 al Reg. Gen. n. 5812 e Reg. Part. 769.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 28/06/2022 ai nn. 678/2022 trascritto a Rieti in data 20/07/2022 al Reg. Gen. n. 7053, Reg. Part. 5954;

#### 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: Condominio non costituito.**

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**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:

**Proprietario:** [REDACTED] **proprietario ante ventennio al 10/12/2004** . In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Marchetti di Poggio Mirteto, in data 16/10/1974, ai nn.



8739/4849; trascritto a Rieti, in data 07/11/1974, ai nn. Reg. Gen. n. 7231/Reg. Part. 6385 e atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Marchetti di Poggio Mirteto, in data 02/10/1973, ai nn. 8061/4450; trascritto a Rieti, in data 19/10/1973, ai nn. Reg. Gen. n. 4840/Reg. Part. 4072.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 10/12/2004 al 28/12/2010. In forza di Decreto di trasferimento immobili - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 10/12/2004, ai nn. 1287/2004; trascritto a Rieti, in data 26/01/2005, ai nn. Reg. Gen. n. 625/Reg. Part. 398.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 17/06/2011 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Togandi Fabiana, in data 17/06/2011, ai nn. 8050/5337; trascritto a Rieti, in data 22/06/2011, ai nn. Reg. Gen. n. 5811/Reg. Part. 4360.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria n. 257 del 2007 (Pratica condono n. 257/95)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio legge 47/85

Per lavori: Realizzazione di una struttura in cemento armato adibita a rimessa aperta

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1148

Rilascio in data 14/02/2007 al n. di prot. 916

Numero pratica: Permesso di costruire n. 1823 del 2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: Realizzazione di n. 14 alloggi in località Gavignano

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2007 al n. di prot. 5041

Rilascio in data 20/11/2007 al n. di prot. 5041

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 1867 del 2008 1^ variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al titolo abilitativo

Per lavori: Adeguamento normativo sul contenimento energetico

Presentazione in data 21/04/2008 al n. di prot. 3051

Rilascio in data 08/10/2008 al n. di prot. 3051

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 1889 del 2010 2^ variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante al titolo abilitativo

Per lavori: Modifica ambienti interni e prospetti

Presentazione in data 18/09/2010 al n. di prot. 7517

Rilascio in data 21/10/2010 al n. di prot. 7517

Domanda di agibilità presentata il 26/10/2010 prot. 8451.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al titolo edilizio è stata variata la distribuzione interna degli ambienti destinati a zona giorno.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Accertamento di conformità: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 5.000,00. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2477 del 07/04/1993
Zona omogenea:	B3 - Recente edificazione in zone esterne
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Piena proprietà di un appartamento posto all'interno di un complesso residenziale in zona periferica nel comune di Forano, in località Gavignano. Il bene, posto al piano terra, sviluppa una superficie netta complessiva di circa 80 mq. È composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni. Completano la proprietà un giardino ad uso esclusivo di circa 100 mq, un portico di circa 40 mq ed un posto auto.





**1. Quota e tipologia del diritto****Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **258,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

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

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale**  
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta e anta singola** materiale: **legno e metallo** protezione: **tapparelle e persiane blindate** materiale protezione: **ferro**  
condizioni: **buone**

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

Pavim. Esterna materiale: **elementi autobloccanti** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Legno blindato** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non reperito certificato di conformità**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **da verificare secondo la normativa vigente**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrica** diffusori: **Riscaldamento a pavimento** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non reperito certificato di conformità**  
Note: Come già specificato la pompa di calore e lo scaldabagno sono stati installati dall'affittuario e verranno rimossi al termine del contratto di locazione.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali al piano terra	sup reale lorda	86,00	1,00	86,00
Giardino di pertinenza	sup reale lorda	103,00	0,35	36,05
Posto auto	sup reale lorda	29,00	0,20	5,80
Area a portico	sup reale lorda	40,00	0,35	14,00
		<b>258,00</b>		<b>141,85</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2022

Zona: FORANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 890,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

**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:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;



Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Forano.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.665,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali al piano terra	86,00	€ 900,00	€ 77.400,00
Giardino di pertinenza	36,05	€ 900,00	€ 32.445,00
Posto auto	5,80	€ 900,00	€ 5.220,00
Area a portico	14,00	€ 900,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 127.665,00
Valore corpo			€ 127.665,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.665,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.665,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	141,85	€ 127.665,00	€ 127.665,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

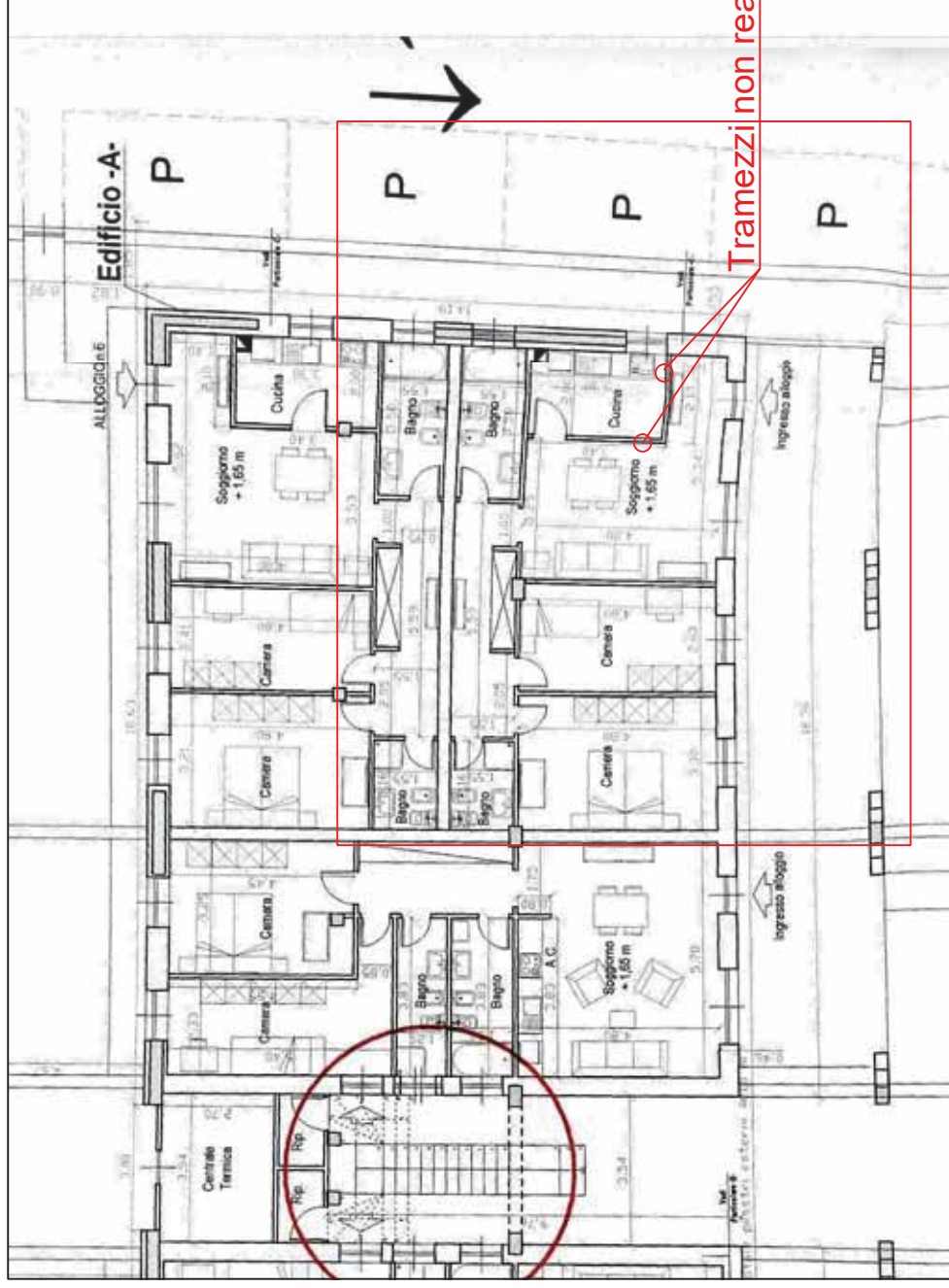
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )	€ 19.149,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 103.515,25</b>
---	---------------------

Data generazione:  
04-08-2023L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE EVA FERRARO**

# Elaborato grafico - Variante P.d.C. n. 1889/2010



Tramezzi non realizzati

Beni oggetto della procedura

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. RI0127383 del 06/09/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forano

Via Sabina Sud

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 14  
Particella: 250  
Subalterno: 7

Compilata da:

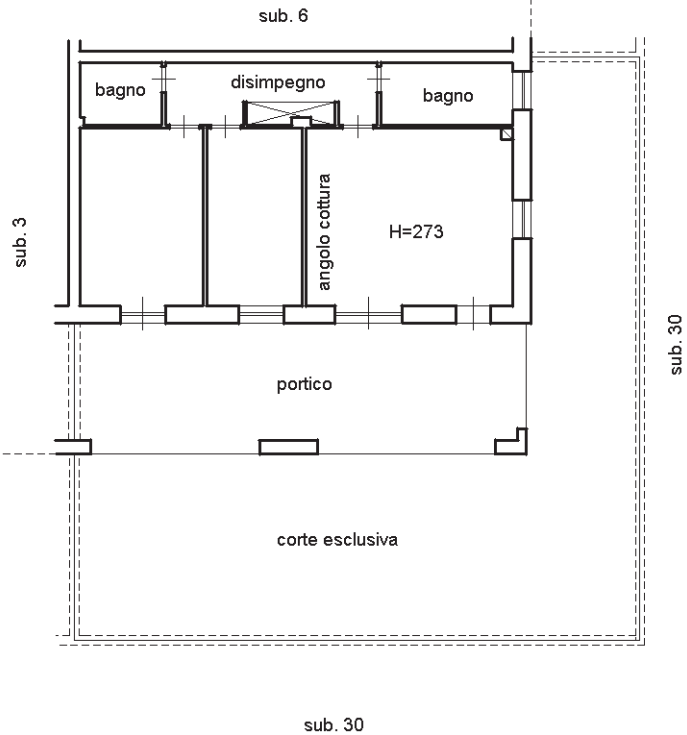
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Rieti

N. [redacted]

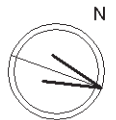
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. RI0127397 del 06/09/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Forano

Via Sabina Sud

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 14  
Particella: 250  
Subalterno: 22

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Rieti

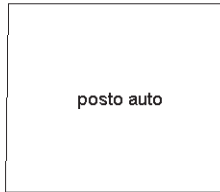
N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

sub. 30

sub. 21



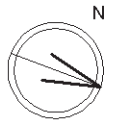
posto auto

p.lla 63

sub. 23

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti



INSERIMENTO PLANIMETRICO DEL LOTTO SU FOTO AEREA



Comune di Forano, Località Gavignano  
Identificazione Catasto Fabbricati Foglio 14 p.lla 250 sub. 7 e sub. 22





Foto n. 1 – Prospetto esterno



Foto n. 2 – Prospetto esterno con accesso al bene





Foto n. 3 – Giardino di pertinenza dell'immobile



Foto n. 4 – Posto auto



Foto n. 5 – Ingresso - soggiorno



Foto n. 6 – Angolo cottura



Foto n. 7 – Soggiorno – angolo cottura



Foto n.8 – Camera da letto matrimoniale



Foto n. 9 – Camera singola



Foto n. 10 – Servizio igienico 1



Foto n. 11 – Servizio igienico 2



Foto n. 12 – Disimpegno