

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **137/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

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

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

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Villa Mare - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 001 - Appartamento con garage

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 4, particella 447, subalterno 4, piano S1-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 146mq, rendita € 232,41

foglio 4, particella 447, subalterno 7, piano S1-1, categoria C/6, classe 10, superficie 39mq, rendita € 66,47

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Villa Mare - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 001 - Appartamento con garage

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** via Villa Mare - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 001 - Appartamento con garage

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

.

**Bene:** via Villa Mare - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 001 - Appartamento con garage

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS, Equitalia

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** via Villa Mare - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 001 - Appartamento con garage

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via Villa Mare - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 001 - Appartamento con garage

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Villa Mare - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 001 - Appartamento con garage

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Villa Mare - Poggio Bustone (RI) - 02018

**Lotto:** 001 - Appartamento con garage

**Valore complessivo intero:** 70.300,00

Beni in **Poggio Bustone (RI)**  
via Villa Mare

**Lotto: 001 - Appartamento con garage**

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 Villa Mare con garage**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 447, subalterno 4, piano S1-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 146mq, rendita € 232,41

Confini: Corte comune (sub9); sub12; affacci liberi

Intestazione: foglio 4, particella 447, subalterno 7, piano S1-1, categoria C/6, classe 10, superficie 39mq, rendita € 66,47

Confini: Corte comune (sub9); sub11 e 16; affacci liberi

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tra planimetria catastale e stato di fatto per quanto concerne le tramezzature interne.

Regolarizzabili mediante: Redazione planimetria aggiornata

Oneri Totali presunti di regolarizzazione quali spese tecniche e diritti: **€ 650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento con garage facente parte di un immobile ad uso residenziale costituito da un totale di n.4 appartamenti.

Il fabbricato è ubicato nelle immediate vicinanze del capoluogo e dista circa 500 metri dal centro storico.

La zona in cui è inserito l'immobile è di tipo residenziale ed è caratterizzato da ampia veduta sulla Conca Reatina. L'accesso al fabbricato avviene da cancello carrabile che immette in una area di pertinenza e da qui, tramite scala esterna si accede all'appartamento vero e propri che è situato al piano primo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Attrazioni storiche:** Santuario Francescano di Poggio Bustone

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da debitore esecutato e familiari, 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Notaio R. Napoli in data 03/04/2007 ai nn. 255/209; Iscritto/trascritto a Rieti in data 05/04/2007 ai nn. 3828/893

- Ipoteca legale attiva a favore di Equitalia contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 110.494,70; Importo capitale: € 55.247,35; Iscritto/trascritto a Rieti in data 31/07/2015 ai nn. 6274/585

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 12/12/2022 ai nn. 1181 iscritto/trascritto a Rieti in data 30/12/2022 ai nn. 12841/10869;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

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

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/02/1995 ad oggi. In forza di atto di divisione a rogito di Notaio G. Casazza in data 21/02/1995, ai rep.8485; trascritto a Rieti, in data 02/03/1995, ai nn. 1723/1400.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla L.47 del 28/02/1985 del 01/04/1986 prot.1582. Non perfezionata con richieste di documentazione integrativa (vedasi allegato).

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Condono edilizio non perfezionato.
- Difficoltà tramezzature interne rispetto al grafico del condono.

Regolarizzabili mediante:

- Perfezionamento condono
- CILA sanatoria opere interne

Oneri Totali presunti salvo conguaglio da definirsi con amministrazione comunale per spese tecniche, diritti di istruttoria, compensi professionali, versamenti indicati nella richiesta di integrazione documentale (€233,99+89,69), ecc.: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. 6246 del 03/12/1981
Zona omogenea:	G1 - Verde di rispetto
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento con garage facente parte di un immobile ad uso residenziale costituito da un totale di n.4 appartamenti.

Il fabbricato è ubicato nelle immediate vicinanze del capoluogo e dista circa 500 metri dal centro storico. La zona in cui è inserito l'immobile è di tipo residenziale ed è caratterizzato da ampia veduta sulla Conca Reatina. L'accesso al fabbricato avviene da cancello carrabile che immette in una area di pertinenza e da qui, tramite scala esterna si accede all'appartamento vero e proprio che è situato al piano primo.

L'appartamento è costituito da ampio soggiorno con angolo cottura (sup. 45,7mq); camera matrimoniale (sup. 14,4mq); camera singola (sup. 14,7mq); camera doppia (sup. 21,1mq) e n. 2 bagni. Il garage (con piccola cantina) è situato al piano seminterrato del fabbricato ed ha una sup. di circa 39mq.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **181,00**

E' posto al piano: S1-1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80. L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: più che sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo che può definirsi generalmente più che sufficiente con necessità di piccole opere di manutenzione ordinaria volte a sostituire gli infissi e ripristinare le gronde e pluviali esterni oltre che ha eliminare limitate infiltrazioni.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da sostituire</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>tufo</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>discrete</b>
Scale	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **pellet** condizioni: **discrete****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I principi generali fanno riferimento al DPR. 23/03/1998 n. 138 in cui si forniscono le indicazioni per il calcolo della c.d. "superficie catastale".

Per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali: I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 metri. Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati. Gli spazi e le superfici condominiali sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun immobile e non devono essere aggiunti alla superficie complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	125,00	1,00	125,00
Balconi	sup reale lorda	17,00	0,25	4,25
Garage	sup reale lorda	39,00	0,50	19,50
		<b>181,00</b>		<b>148,75</b>

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

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali). Nel caso di specie trattasi di unità immobiliare di tipo economico con necessità di manutenzione ordinaria.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;  
Ufficio tecnico di Poggio Bustone;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;  
Parametri medi di zona per destinazione principale: 695,00€/mq;  
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

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



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	125,00	€ 600,00	€ 75.000,00
Balconi	4,25	€ 600,00	€ 2.550,00
Garage	19,50	€ 600,00	€ 11.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.250,00
Valore corpo			€ 89.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.250,00

**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 economico [A3]	148,75	€ 89.250,00	€ 89.250,00

**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% )	€ 13.387,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.150,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 87,50
Lavori di ripristino - stima	€ -1.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 70.300,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Data generazione:  
03-08-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. FEDERICO MARINELLI**

## ELENCO ALLEGATI

01. Elaborato grafico del bene pignorato
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo
09. Attestato Prestazione Energetica