

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

promossa da:



contro: -----

N° Gen. Rep. **142/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2025 ore 10,30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001, 002**

Esperto alla stima: **Arch. Lilia Vittori**

Codice fiscale: VTLLI55A62L293Y

Partita IVA: 00629940578

Studio in: Via Case nuove n. 7  
Oliveto di Torricella in Sabina -Rieti-

Tel/fax: 0746280924

Mob. : 3387366192

Email: liliavittori@gmail.com

Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

----- nato a ----- **proprietà per 1/3**, ----- nato a -----il  
-----**proprietà 1/3**, ----- nat----- il -----**proprietà 1/3, foglio 4,**  
**particella 32, subalterno 1**, indirizzo via Cicolana, piano T-1-2, comune C946,  
categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 91 mq totale: escluse aree  
coperte mq 88, rendita € 136,86

**foglio 4, particella 32, subalterno 2**, indirizzo via Cicolana, piano T, comune  
C946, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 34 mq, rendita €  
14,98

\*Al catasto terreni il terreno fg 4 part. 32 di mq 2420 (ora Ente Urbano generato  
anche dalla soppressione delle particelle 252, 253) su cui sorge e circostante al  
fabbricato risulta ancora intestato come di seguito:

-----maritata -----nata a ----- il -----diritto di proprietà -----  
-----, usufrutto -----nata a -----diritto di proprietà, foglio 4,  
particella 32, qualità E.U., superficie catastale 2420 mq, reddito dominicale: €  
0 reddito agrario: € 0

**foglio 4, particella 32, subalterno 5 (ex part. n. 253)**, categoria F/1, consistenza  
135 mq, rendita: senza rendita

**foglio 4, particella 33**, qualità incolto produttivo, superficie catastale mq180,  
reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.00.

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

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

----- **proprietà per 1/3**, -----  
-----**proprietà 1/3**, ----- **proprietà**  
**1/3, foglio 4, particella 32, subalterno 3**, indirizzo via Cicolana, piano T-1-2,  
comune C946, categoria A/3, classe 1, consistenza 5.5 vani, superficie 128 mq  
totale: escluse aree coperte mq126, rendita € 150,55

**foglio 4, particella 32, subalterno 4**, indirizzo via Cicolana, piano T, comune  
C946, categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq, superficie 35 mq, rendita €

24,58

\*Al catasto terreni il terreno fg 4 part. 32 di mq 2420 (ora Ente Urbano, generato anche dalla soppressione delle particelle 252,253) su cui sorge il fabbricato e ad esso circostante, risulta ancora intestato come di seguito:

-----maritata -----nata a -----diritto di proprietà  
-----, usufrutto -----nata a -----diritto  
di proprietà, foglio 4, particella 32, qualità E.U., superficie catastale 2420  
mq, reddito dominicale: € 0 reddito agrario: € 0;

**foglio 4, particella 32, subalterno 5 (ex part. 253)**, categoria F/1, consistenza 135  
mq, rendita € 0

**foglio 4, particella 254**, qualità incolto produttivo, superficie catastale mq138,  
reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01.

## 2. Stato di possesso

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO, accessibili i soli  
locali di PT a meno di opere di adeguamento.

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO, accessibili i soli locali di PT a meno di opere di adeguamento.

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** -----, -----

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** -----, -----

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari in ragione di 1/3 pro capite della p.p.: -----nato  
----- il -----, -----,  
nata a -----

**Beni:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Comproprietari in ragione di 1/3 pro capite della p.p: ----- nato a  
-----, -----nata a -----il -----

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 95.072,60

**€ 95.000,00 (Euro Novantacinquemila/00)**

**Bene:** via della Dogana civ. n. 4 - località "Pantana" - Concerviano (RI) -02020-

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** € 97.309,70

**€ 97.000,00 (Euro Novantasettemila/00)**

Beni in **Concerviano (RI)**  
Località/Frazione **località "Pantana"**  
via della Dogana civ. n. 4

**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 frazione: località "Pantana", via della Dogana civ. n. 4**

### **Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ----- - **Quota: 1/3** - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ----- **Quota: 1/3** - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ----- **Quota: 1/3** - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ----- **proprietà per 1/3**, ----- nato a Rieti  
il ----- **proprietà 1/3**, ----- **proprietà 1/3, foglio 4, particella 32, subalterno 1**, indirizzo via Cicolana, piano T-1-2, comune C946, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 91 mq totale: escluse aree coperte mq 88, rendita € 136,86

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie  
Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Variazione del 19/04/1984 in atti dal 01/02/2000 rettifica degli estremi di mappa e classamento (n.9.1/1984) Atto del 17/01/2007 Pubblico ufficiale Bellini Carlo sede Poggio Mirteto (RI) Rep. n. 69070, compravendita nota presentata con modello unico n. 471.1/2007 Reparto PI di Rieti in atti dal 25/01/2007

Variazione del 19/04/1984 in atti dal 01/02/2000 rettifica negli estremi di mappa e classamento (n.9.1/1984) Costituzione del 19/04/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 9/1984)

**Confini:** appartamento sub 3, sub 2, corte comune su tre lati, s.a.

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ----- **proprietà per 1/3**, ----- nato a  
----- **proprietà 1/3**, ----- nata a ----- **proprietà 1/3,**

**foglio 4, particella 32, subalterno 2**, indirizzo via Cicolana, piano T, comune C946, categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 34 mq, rendita € 14,98

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie  
Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario Variazione del 19/04/1984 in

atti dal 01/02/2000 rettifica negli estremi di mappa e classamento (n.9.1/1984) Atto del 17/01/2007 Pubblico ufficiale Bellini Carlo sede di Poggio Mirteto (RI) Repertorio n. 69070 Compravendita nota presentata con modello unico n. 471.1/2007 Reparto PI di Rieti in atti dal 25/01/2007 Variazione del 19/04/1984 in atti dal 01/02/2000 rettifica negli estremi di mappa e classamento (n.9.1/1984) Costituzione del 19/04/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 9/1984) Costituzione del 19/04/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 9/1984)

**Confini:** locale di PT sub 4, appartamento sub 3, corte comune ad altri sub, s.a.

**Identificato al catasto Terreni:**

Il terreno sul quale sorge l'edificio risulta ancora intestato a:

-----maritata ----- nata a ----- il ----- diritto di proprietà ----- fu  
-----usufrutto ----- nata a ----- diritto di proprietà, **foglio 4, particella 32**,  
qualità E.U., superficie catastale 2420 mq, reddito dominicale: € 0, reddito agrario: €  
0

Derivante da: impianto meccanografico del 13/3/1976 Frazionamento del 13/12/1978 in atti dal 15/9/1981 (n.2979) risultano variati/soppressi i seguenti immobili in Comune di Concerviano: foglio 4 part. 252 e 253 Variazione del 12/4/1983 in atti dal 7/11/1985 (n. 3983) Tipo mappale del 23 /4/2008 pratica n. RI0056283 in atti dal 23 /04/2008 (n. 56283.1/2008) annotazione di immobile comprende il fg 4 part 252, 253 Atto del 13/12/1978 Pubblico Ufficiale Filippi G. sede Rieti (RI) Rep. n. 43350UR sede Rieti (RI) registrazione n. 3684 registrato in data 29/12/1978 voltura n. 2979 in atti dal 15/09/1981

**Confini:** Via della Dogana, terreni part. 215,31,295,298,296,301, s.a.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: -----nato a ----- il ----- **proprietà per 1/3**, ----- nato a ----- **proprietà 1/3**, -----nata a ----- il ----- **proprietà 1/3, foglio 4, particella 32, subalterno 5 (ex part. 253)**, categoria F/1, consistenza 135 mq, rendita € -  
Derivante da: variazione toponomastica del 23/10/2014 pratica n. RI0139316 in atti dal 23/10/2014 variazione di toponomastica (n. 62288.1/2014) Variazione del 14/3/2014 Pratica n. RI0036660 in atti dal 14/3/2014 bonifica identificativo catastale (n. 15444.1/2014) Costituzione del 16/1/2004 Pratica n. RI003721 in atti dal 16/1/2004 costituzione n. 95.1/2004 denuncia nei passaggi per causa di morte del 22/10 1958 riunione di usufrutto di ----- Voltura n. 578.1/2004 pratica n. RI0007051 in atti dal 5/2/2004.

**Confini:** strada comunale, stessa proprietà a più lati, s.a.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ----- nato a ----- il ----- **proprietà per 1/3**, ----- nato a ----- il ----- **proprietà 1/3**, ----- nata a Roma il ----- **proprietà 1/3, foglio 4, particella 33**, qualità incolto produttivo, superficie catastale 180, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

**Confini:** Fiume Salto, strada comunale, stessa proprietà, terreno part. 254, s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risulta riportato in mappa un camino realizzato al P1

Regolarizzabili mediante: variazione catastale previa CILA in sanatoria

variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile è situato all'uscita della SR578 in prossimità del bivio della SP 67 per Concerviano, in prossimità della sponda del fiume Salto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi privato.

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

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, farmacia, sede comunale, negozio

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Rieti, L'Aquila.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Borgo San Pietro.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di San Salvatore.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 2 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 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 -----; Importo ipoteca:€ 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00; a rogito di Notar -----di Poggio Mirteto in data 17/01/2007 ai nn. 69071/18557; Iscritto/trascritto a Rieti in data 24/01/2007 ai nn. 782/203; Note: sui beni immobili individuati al NCEU del comune di Concerviano al foglio 4 part. 252 sub 1-2 ora part. 32 sub 3 e 4, al foglio 4 part. 32 sub 1 e 2 del catasto fabbricati e al catasto terreni al foglio 4 part. 254 di mq 138, part. 33 di mq 180, al NCEU al fg. 4 part. 253 Ente Urbano a carico dei signori -----

- Ipoteca legale attiva a favore di -----; Importo



ipoteca: € 45.934,50; Importo capitale: € 22.967,25; a rogito di pubblico ufficiale Equitalia Gerit in data 28/04/2010 ai nn. 113330/96; Iscritto/trascritto a Rieti in data 30/04/2010 ai nn. 5690/927; Note: a carico dei beni al NCEU del comune di Concerviano (RI) fg. 4 part. 252 sub 1 252 sub 2, part. 32 sub 1 per i diritti di proprietà pari ad 1/3 a carico di -----

4.2.2 *Pignoramenti:*

Atto giudiziario del 03/11/2023 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti rep. n. 1010 atto esecutivo o cautelare trascritto a Rieti il 23/11/2023 Reg. Gen. n. 11297, Reg. Part. n. 9289

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

Visure allegate

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale: non costituito in condominio**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: non costituito in condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - risultano accessibili senza necessità di opere di adeguamento solo i locali di PT

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica: -**

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è presente il libretto della caldaia attualmente funzionante.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -**

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ----- nata a ----- il ----- per la p.p.

**proprietaria ante ventennio al 17/01/2007.** In forza di atto di donazione accettata - a rogito di Notar ----- di Rieti, in data 13/12/1978, ai nn. 43350; trascritto a Rieti, in data 06/01/1979, ai nn. 138.

Note: Precedente proprietà di ----- nata a ----- il ----- per l'intera proprietà.

**Titolare/Proprietario:** ----- nato a ----- il ----- per diritti pari a **1/3 della p.p.**, ----- nata a ----- il ----- per diritti pari a **1/3 della p.p.**, ----- nato a ---- il ----- per i diritti di **1/3 della p.p.**, dal 17/01/2007 ad oggi

(attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar -----di Poggio Mirteto, in data 17/01/2007, ai nn. 69070/18556; trascritto a Rieti, in data 24/01/2007, ai nn. 471.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Numero pratica: 122

Intestazione: -----

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1976

Rilascio in data 04/06/1977

Abitabilità/agibilità in data 17/10/2000

### Numero pratica: 09

Intestazione: -----

Tipo pratica: sanatoria opere edilizie abusive

Per lavori: chiusura portico per realizzazione di un garage, costruzione di un balcone e di un locale sottotetto

Oggetto: opere abusive

Rilascio in data 25/11/1997 al n. di prot. 1411/8

Abitabilità/agibilità in data 17/10/2000

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni interne consistenti nella costruzione di un camino al P1

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia tramite inoltro CILA in sanatoria

variazioni interne: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### frazione: località "Pantana", via della Dogana civ. n. 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 905 del 21/12/2006
Zona omogenea:	Agricola
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### Note sulla conformità:

Sul terreno circostante l'edificio (corte comune a più subalterni) insistono tre manufatti non assentiti costituiti rispettivamente da una baracca in lamiera gracata e due tettoie con struttura portante in pali di legno e copertura in lamiera grecata utilizzati per il ricovero di autovetture, attrezzature da lavoro e legname, i tre manufatti dovranno essere rimossi poiché realizzati abusivamente.

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

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

Appartamento di civile abitazione in edificio bifamiliare distribuito su tre livelli con locali magazzino, cantina, locale tecnico al PT, appartamento di primo piano composto da soggiorno, cucinotto, camera da letto e bagno, disimpegno e locale sottotetto.

Area cortilizia circostante e strada di accesso comune ad altri subalterni nonché piccolo appezzamento di terreno sull'argine del fiume Salto in proprietà esclusiva.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: -----nato a -----il ----- - **Quota: 1/3** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ----- nato a ----- il ----- - **Quota: 1/3** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ----- nata a ----- il ----- **Quota: 1/3** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **164,84**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

ha un'altezza utile interna di circa m. da 2.40 a 3,00 m.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Caratteristiche descrittive:

**Caratteristiche strutturali: le caratteristiche costruttive e strutturali sono state desunte dalla documentazione disponibile, dall'osservazione diretta e da informazioni reperite in loco**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura tipologia: **falde e padiglione** materiale: **travetti prefabbricati e pignatte** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **non note**

Scale tipologia: **a rampa unica** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **travetti precompressi e laterizio**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **travetti prefabbricati** condizioni: **sufficienti**

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia anta a battente</b> materiale: <b>alcuni infissi sono in alluminio elettrocolorato altri in legno</b> protezione: <b>parte con sportelloni in legno</b> materiale protezione: <b>legno ove presente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non nota</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchetti di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>maioliche di cotto smaltato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>maioliche di cotto smaltato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> a chiocciola, rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non presente</b> certificazione di legge
Fognatura	tipologia: <b>fossa settica</b> rete di smaltimento: <b>non noto</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b>

condizioni: **da normalizzare** conformità: **non presenti le certificazioni di legge**

Gas

tipologia: **assente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **ferro e polipropilene**  
condizioni: **sufficienti** conformità: **non consegnate certificazioni di legge**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **non consegnate le certificazioni di legge**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI due quadri elettrici un solo contatore per i due appartamenti
Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia impianto autonomo distaccata, attuale funzionamento con caldaia a legna comune ad altro appartamento (assente libretto di manutenzione).

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata con riferimento alla superficie commerciale del bene, al lordo delle murature portanti e delle tramezzature

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento di primo piano	sup reale lorda	71,84	1,00	71,84

terrazzi annessi all'appartamento	sup reale lorda	7,76	0,50	3,88
garage di PT	sup reale lorda	33,44	0,60	20,06
locale di PT	sup reale lorda	36,80	0,60	22,08
locale sottotetto	sup reale lorda	15,00	0,50	7,50
		<b>164,84</b>	<b>125,36</b>	

**Accessori:**

A

1. area cortilizia e stradaValore a corpo della quota: € **10.000,00**  
di accesso comuni ad  
altri subalterni

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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici, con il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato del bene.

Da ricerche eseguite presso agenzie immobiliari, esaminati i dati OMI nonché le caratteristiche precipue dell'immobile, la sua localizzazione rispetto ai principali centri abitati, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione ed ogni ulteriore caratteristica, si è pervenuti all'individuazione del valore di € 850,00 per ogni metroquadrato di superficie commerciale ragguagliata del bene.

Un valore a corpo si è individuato per il terreno circostante l'edificio e per quello posto in prossimità del fiume Salto, con riferimento ai valori agricoli medi della zona ma anche alla posizione degli stessi al servizio del fabbricato.

Si precisa che la consistenza del terreno a ridosso del fiume è soggetta a variazione dovuta alle correnti che trasportano a valle il terreno o depositano detriti sull'argine (si è fatto riferimento alla consistenza catastale e non a quella reale che, per i motivi suesposti risulta variare nel tempo).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti, sez. Concerviano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Concerviano.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso terreno a confine con il fiume Salto, area cortilizia e strada di accesso comuni ad altri subalterni**

Stima sintetica comparativa parametrica € 106.556,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente ragguagliata</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
appartamento di primo piano	71,84	€ 850,00	€ 61.064,00
terrazzi annessi all'appartamento	3,88	€ 850,00	€ 3.298,00
garage di PT	20,06	€ 850,00	€ 17.051,00
locale di PT	22,08	€ 850,00	€ 18.768,00
locale sottotetto	7,50	€ 850,00	€ 6.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.556,00
Valore Corpo			€ 106.556,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 116.556,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.556,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superfici e Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annessi area cortilizia e strada di accesso comuni con piccolo appezzamento di terreno agricolo incolto produttivo di proprietà esclusiva	125,36	€ 116.556,00	€ 116.556,00

#### 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% )	€ 17.483,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 95.072,60</b>
---	--------------------

**€ 95.000,00 (Euro Novantacinquemila/00)**



Beni in **Concerviano (RI)**  
Località/Frazione **località "Pantana"**  
via della Dogana civ. n. 4

**Lotto: 002**

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 frazione: località "Pantana", via della Dogana civ. n. 4**

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: -----nato a -----il ----- - **Quota: 1/3** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ----- nato a ----- il ----- **Quota: 1/3** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ----- nata a ----- il ----- **Quota: 1/3** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ----- nato a ----- il ----- **proprietà per 1/3**, ----- nato a ----- il ----- **proprietà 1/3**, ----- nata a ----- il ----- **proprietà 1/3**, **foglio 4, particella 32, subalterno 3**, indirizzo via Cicolana, piano T-1-2, comune C946, categoria A/3, classe 1, consistenza 5.5 vani, superficie 128 mq totale:escluse aree coperte mq126, rendita € 150,55

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie Variazione del 14/3/2014 pratica n. RI0036654 in atti dal 14/3/2014 bonifica identificativo catastale (n. 15442.1/2014) Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario variazione del 19/4/1984 in atti dal 01/02/2000 rettifica degli estremi di mappa e classamento (n.11.1/1984) Atto del 17/01/2007 Pubblico ufficiale Bellini Carlo sede Poggio Mirteto (RI) Rep. n. 69070 compravendita nota presentata con modello unico n. 470.1/2007 reparto PI di Rieti in atti dal 25/01/2007 costituzione del 19/4/1984 in atti dal 30/06/1987 (n. 11/1984)

**Confini:** appartamento e magazzino sub 1 e 2, corte comune ad altri subalterni su tre lati, strada di accesso comune ad altri subalterni, s.a.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ----- nato a ----- il ----- **proprietà per 1/3**, ----- nato a ----- il ----- **proprietà 1/3**, ----- nata a Roma il 22/03/1980 **proprietà 1/3, foglio 4, particella 32, subalterno 4**, indirizzo via Cicolana, piano T, comune C946, categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq, superficie 35 mq, rendita € 24,58

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Variazione del 14/3/2014 Pratica n. RI0036657 in atti dal 14/3/2014 bonifica identificativo catastale (n. 15443.1/2014) Variazione del 01/01/1992 variazione del

quadro tariffario Costituzione del 19/4/1984 in atti dal 01/02/2000 (n. 12.1/1984) Atto del 17/01/2007 Pubblico Ufficiale Bellini Carlo sede Poggio Mirteto (RI) Rep. n. 69070 compravendita nota presentata con modello unico n. 470.1/2007 Reparto PI di Rieti in atti dal 25/01/2007 Costituzione del 19/04/1984 in atti dal 01/02/2000 (n. 12.1/1984)

**Confini:** locale di PT sub 1, locale di PT sub 3, corte comune e strada di accesso ad altri sub,s.a.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Al Catasto terreni il terreno su cui sorge l'immobile bene risulta ancora intestato a:

-----maritata -----nata a ----- il ----- diritto di proprietà -----

fu ----- usufrutto ----- nata a ----- il ----- diritto di proprietà,

foglio 4, particella 32, qualità E.U., superficie catastale 2420 mq, reddito

dominicale: € 3,12, reddito agrario: € 3,75

Derivante da: impianto meccanografico del 13/3/1976 Frazionamento del 13/12/1978 in atti dal 15/9/1981 (n.2979) risultano variati/soppressi i seguenti immobili in Comune di Concerviano: foglio 4 part. 252 e 253 Variazione del 12/4/1983 in atti dal 7/11/1985 (n. 3983) Tipo mappale del 23/4/2008 pratica n. RI0056283 in atti dal 23/04/2008 (n. 56283.1/2008) annotazione di immobile comprende il fg 4 part 252, 253 Atto del 13/12/1978 Pubblico Ufficiale Filippi G. sede Rieti (RI) Rep. n. 43350 UR sede Rieti (RI) registrazionen. 3684 registrato in data 29/12/1978 voltura n. 2979 in atti dal 15/09/1981

**Confini:** Via della Dogana, terreni part. 215,31,295,298,296,301, s.a.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ----- nato a ----- il ----- **proprietà per 1/3**, ----- nato a

-----il ----- **proprietà 1/3**, ----- nata a ----- il ----- **proprietà**

**1/3, foglio 4, particella 32, subalterno 5 (ex part. 253)**, categoria F/1, consistenza 135 mq, rendita € -

Derivante da: variazione toponomastica del 23/10/2014 pratica n. RI0139316 in atti dal 23/10/2014 variazione di toponomastica (n. 62288.1/2014) Variazione del 14/3/2014 Pratica n. RI0036660 in atti dal 14/3/2014 bonifica identificativo catastale (n. 15444.1/2014) Costituzione del 16/1/2004 Pratica n. RI003721 in atti dal 16/1/2004 costituzione n. 95.1/2004 denuncia nei passaggi per causa di morte del 22/10 1958 riunione di usufrutto di ----- Voltura n. 578.1/2004 pratica n. RI0007051 in atti dal 5/2/2004.

**Confini:** strada comunale, stessa proprietà a più lati, s.a.

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ----- nato a ----- il ----- **proprietà per 1/3**, -----

----- nato a ----- il ----- **proprietà 1/3**, ----- nata a

-----il ----- **proprietà 1/3, foglio 4, particella 254**, qualità incolto

produttivo, superficie catastale 138, reddito dominicale: € 0.01, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: Frazionamento del 13/12/1978 in atti dal 15/09/1981 (n. 2979) Atto del 17/01/2007 Pubblico Ufficiale Bellini Carlo sede Poggio Mirteto (RI) Repertorio n. 69070 Compravendita nota presentata con modello unico n. 470.1/2007 Reparto PI di Rieti in atti dal 25/01/2007

**Confini:** Fiume Salto, strada comunale, terreno part. 33, s.a.

#### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risultano riportate in mappa alcune tramezzature al PT per realizzazione di un piccolo locale igienico, inoltre il subalterno n. 4 è stato trasformato in zona giorno (taverna), non risultano riportati in mappa due camini rispettivamente al PT e P1

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: trasformazione di parte del PT in locali abitabili

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile è situato all'uscita della SR 578 in prossimità del bivio della SP 67 per Concerviano, in prossimità della sponda del fiume Salto.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi privato.

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

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, farmacia, sede comunale, negozio

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Rieti, L'Aquila.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Borgo San Pietro.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di San Salvatore.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 2 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: NO**

## 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 -----; Importo ipoteca: € 380.000,00; Importo capitale: € 190.000,00; a rogito di Notar ----- di Poggio Mirteto in data 17/01/2007 ai nn. 69071/18557; Iscritto/trascritto a Rieti in data ----- ai nn. 782/203; Note: sui beni immobili individuati al NCEU del comune di Concerviano al foglio 4 part. 252 sub 1-2 ora part. 32 sub 3 e 4, al foglio 4 part. 32 sub 1 e 2 del catasto fabbricati e al catasto terreni al foglio 4 part. 254 di mq 138, part. 33 di mq 180, al NCEU al fg. 4 part. 253 Ente Urbano a carico dei signori -----

- Ipoteca legale attiva a favore di -----; Importo ipoteca: € 45.934,50; Importo capitale: € 22.967,25; a rogito di pubblico ufficiale -----  
----- in data 28/04/2010 ai nn. 113330/96; Iscritto/trascritto a Rieti in data 30/04/2010 ai nn. 5690/927; Note: a carico dei beni al NCT del comune di Concerviano (RI) fg. 4 part. 252 sub 1 252 sub 2, part. 32 sub 1 per i diritti di proprietà pari ad 1/3 a carico di -----

4.2.2 *Pignoramenti:*

Atto giudiziario del 03/11/2023 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti rep. n. 1010 atto esecutivo o cautelare trascritto a Rieti il 23/11/2023 Reg. Gen. n. 11297, Reg. Part. n. 9289

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

Visure ipotecarie e catastali allegate

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale: non costituito in condominio**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 0,00.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: non costituito in condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - risultano accessibili senza necessità di opere di adeguamento solo i locali di PT

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente il libretto di impianto della caldaia attualmente funzionante.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** -

**Avvertenze ulteriori:** -

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ----- nato a ----- il -----per la p.p. **proprietario ante ventennio al 17/01/2007.** In forza di atto di donazione accettata - a rogito di Notar -----di Rieti, in data -----, ai nn. 43350; trascritto a Rieti, in data 06/01/1979, ai nn. 138.

Note: Precedente proprietà di ----- nata a ----- il ----- per l'intera p.p.

**Titolare/Proprietario:** ----- nato a ----- il -----per **diritti pari a 1/3 della**

**p.p.**, ----- nata a ----- il ----- per **diritti pari a 1/3 della p.p.**, -----  
----- nato a ----- il ----- per i **diritti di 1/3 della p.p.**, dal 17/01/2007 ad  
oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar -----  
-----di Poggio Mirteto, in data -----, ai nn. -----; trascritto a Rieti, in data  
24/01/2007, ai nn. -----

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Numero pratica: 122**

Intestazione: -----

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/12/1976

Rilascio in data 04/06/1977

Abitabilità/agibilità in data 17/10/2000

### **Numero pratica: 10**

Intestazione: -----

Tipo pratica: sanatoria opere edilizie abusive

Oggetto: opere abusive

Rilascio in data 25/11/1997 al n. di prot. 1410/86

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni interne consistenti nella realizzazione di un locale taverna al PT con realizzazione di un servizio igienico, realizzazione di due camini rispettivamente al PT e P1

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **frazione: località "Pantana", via della Dogana civ. n. 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 905 del 21/12/2006
Zona omogenea:	Agricola
Residua potenzialità edificatoria:	NO

#### **Note sulla conformità:**

Sul terreno circostante l'edificio (corte comune a più subalterni) insistono tre manufatti non assentiti, costituiti rispettivamente da una baracca in lamiera gracata e due tettoie con struttura portante in pali di legno e copertura in lamiera grecata utilizzati per il ricovero di autovetture, attrezzature da lavoro e legname, i tre manufatti dovranno essere rimossi poiché realizzati abusivamente.

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

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

Appartamento in edificio bifamiliare distribuito su tre livelli con locali magazzino, garage, locale tecnico al PT, due camere e bagno al P1, terrazzo, disimpegno e locale sottotetto. Area cortilizia circostante e strada di accesso comune ad altri subalterni e piccolo appezzamento di terreno sull'argine del fiume Salto soggetto alle piene e al dilavamento dell'acqua del fiume Salto.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ----- nato a ----- il ----- **Quota: 1/3** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ----- nato a ----- il ----- - **Quota: 1/3** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: ----- nata a ----- il ----- - **Quota: 1/3** - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **163,62**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

ha un'altezza utile interna di circa m. da 2.40 a 3,00 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Caratteristiche descrittive:

**Caratteristiche strutturali: le caratteristiche del bene sono state desunte dalla osservazione diretta e dalle informazioni reperite in loco dai proprietari.**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>falde e padiglione</b> materiale: <b>travetti prefabbricati e pignatte</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non note</b>
Scale	tipologia: <b>a chiocciola</b> materiale: <b>acciaio</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>travetti precompressi e laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>travetti prefabbricati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio elettrocolorato e legno</b> protezione: <b>assenti in alcuni infissi, persiane in legno in altri</b> materiale protezione: <b>legno ove presente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non nota</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchetti di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>monocottura e parquet</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>maioliche di cotto smaltato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>maioliche di cotto smaltato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non presente</b> certificazione di legge
Fognatura	tipologia: <b>fossa settica</b> rete di smaltimento: <b>non noto</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b>

condizioni: **sufficienti** conformità: **non presenti le certificazioni di legge**

Gas

tipologia: **assente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **ferro e polipropilene** condizioni: **sufficienti** conformità: **non consegnate certificazioni di legge**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non consegnate le certificazioni di legge**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI, due quadri elettrici ma attualmente un solo contatore per i due appartamenti
Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	La caldaia dell'impianto autonomo risulta distaccata dall'impianto, attualmente il riscaldamento avviene con il collegamento ad una caldaia a legna a fiamma rovescia comune ad altro appartamento.

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata con riferimento alla superficie commerciale del bene, al lordo delle murature portanti e delle tramezzature



Destinazione	Parametro	Superficie ragguagliata	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento di primo piano	sup reale lorda	65,80	1,00	65,80
terrazzo annesso all'appartamento	sup reale lorda	7,20	0,50	3,60
garage di PT	sup reale lorda	29,60	0,60	17,76
locale di PT utilizzato come zona giorno	sup reale lorda	34,78	0,60	20,87
bagno e disimpegno al P1	sup reale lorda	8,84	0,70	6,19
locale sottotetto	sup reale lorda	17,40	0,50	8,70
		<b>163,62</b>		<b>122,92</b>

**Accessori:**

A

1. area cortilizia, terreno Posto al piano T  
 fronte fiume e strada di Valore a corpo: € **10.000,00**  
 accesso comune ad altri  
 subalterni

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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici, con il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato del bene.

Da ricerche eseguite presso agenzie immobiliari, esaminati i dati OMI nonché le caratteristiche precipue dell'immobile, la sua localizzazione rispetto ai principali centri abitati, l'orientamento, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione ed ogni ulteriore caratteristica, si è pervenuti all'individuazione del valore di € 850,00 per ogni metroquadrato di superficie commerciale ragguagliata del

bene.

Un valore a corpo si è individuato per il terreno circostante l'edificio e per il piccolo appezzamento sugli argini del fiume Salto soggetto a dilavamenti e depositi portati dalla corrente, con riferimento ai valori agricoli medi della zona ma anche alla posizione e all'utilità degli stessi.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti, sez. Concerviano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Concerviano.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area cortilizia e strada di accesso comuni

Stima sintetica comparativa parametrica € 104.482,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
appartamento di primo piano	65,80	€ 850,00	€ 55.930,00
terrazzi annessi all'appartamento	3,60	€ 850,00	€ 3.060,00
garage di PT	17,76	€ 850,00	€ 15.096,00
locale di PT utilizzato come zona giorno	20,87	€ 850,00	€ 17.739,50
bagno e disimpegno al P1	6,19	€ 850,00	€ 5.261,50
locale sottotetto	8,70	€ 850,00	€ 7.395,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.482,00
Valore Corpo			€ 104.482,00
Valore Accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 114.482,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.482,00

### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
-----------	-----------------	-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

			<b>ponderale</b>	
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area cortilizia e strada di accesso comuni	122,92	€ 114.482,00	€ 114.482,00

**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% )

€ 17.172,30

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 97.309,70****€ 97.000,00 (Euro Novantasettemila/00)**

Data generazione:  
04-01-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lilia Vittori**