
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **38/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villino a schiera

Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFR77H09H282B TA
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 delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Villino a schiera

Corpo: Villino a schiera

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 15, particella 355, subalterno 62, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 196mq, rendita € 488,05

2. Stato di possesso

Bene: Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Villino a schiera

Corpo: Villino a schiera

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Villino a schiera

Corpo: Villino a schiera

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Villino a schiera

Corpo: Villino a schiera

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Villino a schiera

Corpo: Villino a schiera

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Villino a schiera

Corpo: Villino a schiera

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Villino a schiera

Corpo: Villino a schiera

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via delle Ville del Borgo - Borgo Nuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Villino a schiera

Valore complessivo intero: 192.000,00

Beni in **Tarano (RI)**
Località/Frazione **Borgo Nuovo**
Via delle Ville del Borgo

Lotto: 001 - Villino a schiera

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

Note: la relazione notarile non dà evidenza del titolo ultraventennale che risulta tuttavia dagli allegati alla stessa.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villino a schiera.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Borgo Nuovo, Via delle Ville del Borgo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 15, particella 355, subalterno 62, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 196mq, rendita € 488,05. Confini: sub61, 63, strada pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa posizione di finestra al piano primo, diversa rappresentazione dei balconi

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da unità abitativa cielo terra della tipologia edilizia villino a schiera, ubicato nella frazione di Borgonovo del comune di Tarano (RI). La zona in cui è stato realizzato l'immobile è di tipo periferico-residenziale e nel raggio di 400 metri si trovano diverse attività commerciali; dista 10 km dal casello autostradale A1 di Ponzano Romano-Soratte e dalla stazione ferroviaria di Stimigliano Scalo. L'alloggio di che trattasi è situato centralmente rispetto alla schiera dei villini e si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato e due fuori terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Attrazioni storiche: Santuario S.Maria Vescovio.

Principali collegamenti pubblici: Bus extraurbano 300m

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:

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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 60.089,75; Importo capitale: € 46.889,21; A rogito di Tribunale di Milano in data 08/04/2016 ai nn. 11117; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/11/2019 ai nn. 8956/980

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 22/03/2024 ai nn. 479 iscritto/trascritto a Rieti in data 19/04/2024 ai nn. 3653/3157;

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: Nessuna

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.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/06/1996 al 21/12/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio D. Corsaro, in data 17/06/1996, ai nn. 33103; trascritto a Rieti, in data 08/07/1996, ai nn. 5091/4090.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/12/2004 al 06/11/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio E. Magnano, in data 21/12/2004, ai nn. 39909/8630; trascritto a Rieti, in data 08/01/2005, ai nn. 147/94.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Mingiardi C., in data 06/11/2007, ai nn. 355/234; trascritto a Rieti, in data 10/11/2007, ai nn. 12546/8451.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire n.5/2005 prot.588 del 07/02/2005
Abitabilità/agibilità N.02/2007 del 11/10/2007 al n. di prot. 3959

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione finestre al piano secondo, diversa rappresentazione dei balconi
Regolarizzabili mediante: SCIA sanatoria
Oneri totali presunti di regolarizzazione e spese tecniche, salvo eventuale conguaglio da pattuirsi con amministrazione comunale: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	C1 - Residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Villino a schiera**

Il bene oggetto della vendita è costituito da unità abitativa cielo terra della tipologia edilizia villino a schiera, ubicato nella frazione di Borgonovo del comune di Tarano (RI).

La zona in cui è stato realizzato l'immobile è di tipo periferico e nel raggio di 400 metri si trovano diverse attività commerciali; dista 10 km dal casello autostradale A1 di Ponzano Romano-Soratte e dalla stazione ferroviaria di Stimigliano Scalo.

L'alloggio di che trattasi è situato centralmente rispetto alla schiera dei villini e si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato e due fuori terra, collegati da scala interna a doppia rampa.

L'unità immobiliare è dotata di doppio affaccio su corte esclusiva, costituita da un piccolo giardino e da

un'area pavimentata di ingresso sia carrabile che pedonale prospiciente il fronte stradale.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da strada pubblica tramite due cancelli che immettono rispettivamente in una rampa carrabile che conduce ad posto auto esterno ed in un piccolo vialetto pedonale che conduce al portone di ingresso vero e proprio.

L'intero alloggio sviluppa una superficie di circa 200 mq, è dotato di n.2 balconi al piano primo e di un giardino al piano terra (di circa 65mq) ubicato nel prospetto posteriore del fabbricato rispetto al fronte stradale.

Il piano seminterrato (cantinato) ha una superficie lorda di circa 69mq; è costituito da un ampio ambiente con camino, lavanderia-bagno, e ripostiglio. Il piano terra ha una superficie lorda di circa 69mq; è costituito da soggiorno, cucina e bagno. Il piano primo ha una superficie lorda di circa 68mq; è costituito da camera matrimoniale con bagno "en suite", n.2 camere ed un ulteriore bagno.

Superficie complessiva di circa mq **312,50**

E' posto al piano: S1-T-1. L'edificio è stato costruito nel: 2005. Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene non risultava abitato presumibilmente già da diversi mesi. Si constatava uno stato conservativo generalmente ottimo con finiture di buon livello ed in buono stato manutentivo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: ferro condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle in ceramica e cotto condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: gres/ceramica condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: ottime

Rivestimento ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **molto buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **ottime**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano cantinato	sup reale lorda	69,70	1,00	69,70
Piano terra	sup reale lorda	68,40	1,00	68,40
Piano primo	sup reale lorda	69,40	1,00	69,40
Giardino	sup reale lorda	105,00	0,10	10,50
		312,50		218,00

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).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Ufficio tecnico di Tarano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950,00;
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:

Villino a schiera. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 228.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano cantinato	69,70	€ 1.050,00	€ 73.185,00

Piano terra	68,40	€ 1.050,00	€ 71.820,00
Piano primo	69,40	€ 1.050,00	€ 72.870,00
Giardino	10,50	€ 1.050,00	€ 11.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 228.900,00
Valore corpo			€ 228.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 228.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 228.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villino a schiera	Abitazione di tipo civile [A2]	218,00	€ 228.900,00	€ 228.900,00

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%)	€ 34.335,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -65,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 192.000,00
---	---------------------

Data generazione:
01-03-2025

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