

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **116/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-10-2025 ore 10,00

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: Oliveto Sabino, via Case Nuove -Rieti-
Rieti, via E. Cirese, 10-Rieti-

Telefono: 0746280924

Fax: 0746280924

Email: liliavittori@gmail.com

Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Croce delle are snc - San Giovanni Reatino - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni, nato a [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni, **foglio 166, particella 157**, indirizzo: via Croce delle Are, piano T-1, comune H282A (RI), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie Totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 94,25

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Zona A Centro storico

il 10/02 proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni, nato [redacted] il 20/02 proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni, sezione censuaria H282A (RI) **foglio 166, particella 169**, qualità sem. arb., classe 4, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,50.

2. Stato di possesso

Bene: via Croce delle are snc - San Giovanni Reatino - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Croce delle are snc - San Giovanni Reatino - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non autonomamente

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non autonomamente

4. Creditori Iscritti

Bene: via Croce delle are snc - San Giovanni Reatino - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Croce delle are snc - San Giovanni Reatino - Rieti (RI) - 02100-

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: esegutati

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: esegutati

6. Misure Penali

Beni: via Croce delle are snc - San Giovanni Reatino - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Croce delle are snc - San Giovanni Reatino - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Croce delle are snc - San Giovanni Reatino - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 42.075,00

Valore Lotto 01: € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00)

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 16.575,00

Valore Lotto 02: € 16.600,00 (Euro sedicimilaseicento/00)

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione **San Giovanni Reatino**
via Croce delle are 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 popolare [A4] sito in frazione: San Giovanni Reatino, via
Croce delle are, snc**

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: No

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , proprietà 1/2 in regime di
comunione dei beni, il 20/02 , proprietà 1/2 in
regime di comunione dei beni, **foglio 166, particella 157**; indirizzo: via Croce delle Are,
piano T-1, comune H282A (RI), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie
Totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 94,25

Derivante da: variazione toponomastica del 18/07/2016 pratica n. RI0055039 in atti dal
18/07/2016 variazione di toponomastica- variazione d'ufficio n. 8363.1/2016; variazione
del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione territoriale del
22/07/2004 in atti dal 22/07/2004, Variazione identificativo di foglio per allineamento
mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 661/2004)

Confini: distacco su via pubblica, part 158, part. 154, part.162, s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella mappa catastale del catasto
terreni la corte risulta di ampiezza maggiore rispetto a quanto rilevato in occasione del
sopralluogo in quanto i proprietari dell'immobile individuato dalla particella 162 del
medesimo foglio n. 166 hanno ricavato un accesso alla loro proprietà nella corte
annessa all'immobile oggetto di stima delimitandola con rete e muretto, riducendone
così la superficie reale.

Regolarizzabili mediante: redazione preGeo con frazionamento in rettifica dell'area
cortilizia, previo atto notarile di cessione area e CILA da presentare in Comune.

N.B.: la situazione di fatto, rilevabile in loco e dal documento di transazione (non
trascritto) che si allega, non risulta opponibile alla procedura.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzato locale caldaia al PT sul lato
ovest dell'edificio

Il bagnetto al primo piano dell'edificio risulta nella planimetria catastale del 21/12/1994
ma non nelle foto allegate al progetto di rifacimento tetto del 26/6/1981, si ritiene
pertanto che la sua realizzazione, unitamente al locale sottostante di PT sia da far
risalire al periodo intercorrente i due eventi (tra il 1981 e il 1994) anche se non si è
rinvenuto alcun permesso inerente detta opera.

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Frazione posta a circa sei chilometri dal capoluogo, in prossimità della S.S. Salaria.

Caratteristiche zona: centrale, normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, ristoranti, scuole.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Turano, fiume Velino, Monte Terminillo.

Attrazioni storiche: chiesa di San Giovanni Battista, nel vicino capoluogo: mura medievali, monumenti e chiese di diverse epoche storiche.

Principali collegamenti pubblici: autobus a 1 km circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile è utilizzato dalla signora _____ quindi risulta libero ai fini della vendita giudiziarie.

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 legale attiva a concessione di garanzia di mutuo fondiario a favore di _____; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 72.000,00; a rogito di Notaio _____ in data 31/07/2008 ai nn. 24395/17301; trascritto a Rieti in data 08/08/2008 ai nn. 9139/1317

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti dell' 8 agosto 2024 Rep. n. 1537 e trascritto a Rieti il 30 settembre 2024 al n. _____

Reg. Gen. 8822 e al n. 7574 Reg. Part. a favore di
con sede in Napoli a carico di
in regime di comunione dei beni per 1/1 della p.p. Sui beni in Comune di
Rieti riportati nella sezione urbana del Catasto di Rieti al fg. 166 part. 157 e al
NCT al medesimo fg. 166 part. 169.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Visure allegate

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 0,00

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00

Millesimi di proprietà: intero

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: La piccola corte annessa risulta di superficie ridotta rispetto all'estratto di mappa catastale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: da definire

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli di prelazione a favore dello Stato

Avvertenze ulteriori: Superficie della corte circostante l'edificio non coerente con quanto riportato in catasto per sopravvenuta transazione per cessione di passaggio pedonale, non opponibile alla procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: nato a il 23/11, per 1/1 della p.p. dal 28/12/1994 al 19/10/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio , in data 28/12, ai nn. 8323; trascritto a Rieti, in data 13/01/1995, ai nn. 339/281.

Note: In precedenza il bene era dei signori nata a Rieti il 06/01/ per 1/3 della p.p. nato a Rieti il 14/06/1 per 1/3 della p.p., nato a Rieti il 22/02, per 1/3 della p.p., atto Nota. del 19/11/1977 Rep. n. 40712.

Titolare/Proprietario: nato il 20/02, per diritti pari a 1/2 di p.p. in comunione legale, il 10/02, per diritti pari a 1/2 in regime di comunione legale dal 19/10/2004 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito d' in data 19/10/2004, ai nn. 315796/49043; trascritto a Rieti, in data 27/10/2004, ai nn. 9945/7092.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29498

Intestazione:

Tipo pratica: permesso ad eseguire i lavori di rifacimento manto di copertura

Per lavori: rifacimento manto di copertura

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/07/1981 al n. di prot. 29498

Rilascio in data 06/08/1981 al n. di prot. 29498

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta ampliato il locale caldaia al PT, al P1 è stato demolito un tramezzo.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale e CILA per tramezzatura demolita, rimessa in pristino per ampliamento non assentito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: San Giovanni Reatino, via Croce delle are snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Centro storico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

L'immobile è stato ampliato in assenza di autorizzazione edilizia per realizzare un locale tecnico al PT ed un piccolo servizio igienico al P1.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Casa di civile abitazione e piccola corte annessa con accesso da via pubblica. L'edificio è composto da locale cucina al PT, due piccole camere e bagno al P1, locale caldaia realizzato al PT e bagnetto al P1 in assenza di autorizzazione edilizia, di fianco all'abitazione ed in aderenza ad essa.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981 per rifacimento del tetto.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile presenta finiture modeste e stato di manutenzione mediocre.

La superficie della corte esterna annessa all'edificio e dalla quale si accede all'immobile ha una superficie reale inferiore a quella catastale essendo stata oggetto di una transazione con la quale i coniugi _____ hanno consentito il passaggio ai _____ e _____ lungo una fascia di terreno, come da grafico e atto di transazione (non opponibile alla procedura) che si allega.

Caratteristiche descrittive: a vista

Caratteristiche strutturali: a vista e da dichiarazioni della proprietaria reperite in loco

Copertura	tipologia: a falde materiale: travetti prefabbricati e pignatte condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: a sacco in pietra materiale: muratura condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: elementi prefabbricati in calcestruzzo cementizio armato e pignatte interposte condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra per l condizioni: scarse
Travi	materiale: travetti prefabbricati condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non nota condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: al rustico coibentazione: inesistente rivestimento: assente condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: gres condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro condizioni: sufficienti

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **maioliche di cotto smaltato**
condizioni: **scarse**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Fognatura tipologia: **non nota** rete di smaltimento: **non noto**
recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità :
scarsa condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **materiale non noto**
condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **assente se si esclude un camino a legna**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
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	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
P1	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		62,00		62,00

Accessori:

A

1. Cortile

Valore a corpo: € **3.000**

Note: La piccola corte risulta di fatto frazionata ed utilizzata in parte come accesso alla proprietà dei signori e e danti causa. La superficie reale è pertanto inferiore a quella catastale. Il documento di transazione fornito alla sottoscritta ed allegato alla relazione di stima, ma non registrato ne trascritto è pertanto non opponibile alla procedura.

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

La stima è stata eseguita con il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato. In considerazione della tipologia costruttiva dell'immobile, della posizione rispetto al capoluogo e al centro storico della frazione, alle finiture interne ed esterne, si è giunti alla individuazione del prezzo di € 750,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale ragguagliata del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT	31,00	€ 750,00	€ 23.250,00
P1	31,00	€ 750,00	€ 23.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 46.500,00

Valore Corpo € 46.500,00

Valore Accessori € 3.000,00

Valore complessivo intero € 49.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 49.500,00

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 popolare [A4] con annesso Cortile	62,00	€ 49.500,00	€ 49.500,00

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%)

€ 7.425,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 42.075,00

VALORE LOTTO N. 01 € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00)

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.

**Centro storico, sito in frazione: San Giovanni Reatino, via Croce delle are
snc**

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: nata a Roma il 10/02/ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni nato a Teramo il 20/02, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni, sezione censuaria H282A (RI), **foglio 166, particella 169**, qualità sem. arb., classe 4, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,50

Derivante da: denuncia nei passaggi per causa di morte del 10/3/1977 in atti dal 10/5/1981 (n. 39080) Voltura d'ufficio del 19/10/2004 Pubblico Ufficiale sede Roma, Rep. n. 315796 da mod. 7092/04 voltura n. 3919.1/2005 pratica n. RI0030310 in atti dal 18/04/2005 atto del 28/12/1994 pubblico ufficiale notaic di Rieti Rep. n. 8323 Registrazione n. 107 registrato in data 12/01/1995 compravendita Voltura n. 368.1/1995 pratica n. 21898 in atti dal 25/02/2002 Atto del 19/11/1977 Pubblico Ufficiale sede Rieti Rep. n. 407/12 registrazione n. 4037 registrato in data 07/12/1977 Voltura n. 62980 in atti dal 10/05/1981 Impianto meccanografico del 20/05/1977

Confini: Via pubblica a due lati, part. 1195, part. 168, s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non risulta riportato nella mappa catastale un manufatto prefabbricato in legno posto in opera sul terreno
Regularizzabili mediante: rimozione prefabbricato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Frazione San Giovanni Reatino posta a circa sei chilometri dal centro abitato del capoluogo, in prossimità della S.S. Salaria

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, ristoranti, scuole.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Tevere, Monte Terminillo.

Attrazioni storiche: chiesa di San Giovanni Battista, nel vicino capoluogo, mura medievali, monumenti e chiese di varie epoche storiche.

Principali collegamenti pubblici: autobus 1km

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
contro esecutati; Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 72.000,00;
a rogito di Notar in data 31/07/2008 ai nn. 24395/17301;
Iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2008 ai nn. 9139/1317

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti
dell' 8 agosto 2024 Rep. n. 1537 e trascritto a Rieti il 30 settembre 2024 al n.
Reg. Gen. 8822 e al n. 7574 Reg. Part. a favore di
con sede in Napoli a carico di
in regime di comunione dei beni per 1/1 della p.p. Sui beni in Comune di
Rieti riportati nella sezione urbana del Catasto di Rieti al fg. 166 part. 157 e al
NCT al medesimo fg. 166 part. 169.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure allegate

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 0,00

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00.

Millesimi di proprietà: intero

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non autonomamente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: -

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Non prevista

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: -

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ nato a Napoli il 23 novembre 1_____ per 1/1 p.p. dal 28/12/1994 al 19/10/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar _____ in data 28/12/1994, ai nn. 8323; trascritto a Rieti, in data 13/01/1995, ai nn. 339/281.

Note: In precedenza i beni erano proprietà dei signor. _____ nato a Rieti il 22 febbraio _____ per 1/3 della p.p. come bene personale e 1/3 di p.p. in comunione legale con _____ nata a Torricella in Sabina (RI) il 20 maggio _____ e _____ 1/3 di p.p. in regime di comunione legale dei beni.

Titolare/Proprietario: _____ nato a Teramo il 20 febbraio _____ diritti pari a 1/2 di p.p. in regime di comunione legale _____ nata a Roma in data 10 febbraio _____ per diritti pari a 1/2 della p.p. in regime di comunione legale dal 19/10/2004 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio _____ in data 19/10, _____ ai nn. 315796/49043; trascritto a Rieti, in data 27/10/2004, ai nn. 9945/7092.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nessuna pratica edilizia invenuta per realizzazione manufatto in legno

7.1 Conformità edilizia:

zona A (centro storico)

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul terreno è stato realizzato un manufatto in legno non assentito

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il manufatto in legno insistente sul terreno dovrà essere rimosso.

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: San Giovanni Reatino, via Croce delle are snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n. 347 del 13 luglio 2012 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 7/8/2012 variante Generale al Piano Regolatore Generale adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 12 aprile 2002
Zona omogenea:	A (centro storico)
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:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sul lotto è stato posto in opera un piccolo manufatto in legno in assenza di autorizzazione edilizia
 Regularizzabili mediante: rimessa in pristino

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: terreno in centro storico di cui al punto **A**

trattasi di un piccolo appezzamento di terreno sistemato a giardino con soprastante manufatto in legno non assentito.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

il terreno risulta di forma pentagonale ed orografia a gradoni

Sistemazioni agrarie: giardino ed orto

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un terreno terrazzato posto al centro del paese, lo spazio risulta recintato e parzialmente pavimentato al rustico

Impianti: assenti**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata individuata con riferimento alla superficie catastale del bene

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno in centro storico destinato a giardino ed orto	sup lorda catastale	130,00	1,00	130,00

130,00

130,00

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; da ricerche eseguite, in relazione alla posizione del terreno rispetto al centro abitato, alla destinazione urbanistica dello stesso, si è pervenuti all'individuazione di un valore a corpo da attribuire all'area attualmente destinata a giardino ed orto di € 19.500 a corpo per il solo terreno.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno agricolo destinato a giardino ed orto	130,00	€ 150,00	€ 19.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.500,00
Valore Corpo			€ 19.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	130,00	€ 19.500,00	€ 19.500,00

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%) € 2.925,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: € 16.575,00

Valore LOTTO 02 € 16.600,00 (Sedecimilaseicento/00)

Data generazione:
28-07-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori