

---

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

promossa da: F [REDACTED]

contro: M [REDACTED] i

N° Gen. Rep. **87/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-03-2022 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

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

Esperto alla stima: AGENTE IMMOBILIARE  
Gianluca Quondamstefano  
Codice fiscale: QNDGLC66T31H282X  
Partita IVA: 01047270572  
Studio in: Viale T.Morrone 12 - 02100 Rieti  
Telefono: 3356527561  
Fax: 0746252511  
Email: g.quondamstefano@virgilio.it  
Pec: g.quondamstefano@pec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Filippo Turati snc - Santa Rufina di Cittaducale (RI) - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

[REDACTED], foglio 6, particella 288, subalterno 1 e 3, indirizzo Via Filippo Turati snc, piano S1-1, comune Cittaducale, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 138 mq, rendita € Euro 537,12

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Filippo Turati snc - Santa Rufina di Cittaducale (RI) - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** Via Filippo Turati snc - Santa Rufina di Cittaducale (RI) - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Filippo Turati snc - Santa Rufina di Cittaducale (RI) - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** PENELOPE SPV SRL, Cooperativa artigiana di garanzia di Rieti

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Filippo Turati snc - Santa Rufina di Cittaducale (RI) - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Filippo Turati snc - Santa Rufina di Cittaducale (RI) - Cittaducale (RI) - 02015



**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: Via Filippo Turati snc - Santa Rufina di Cittaducale (RI) - Cittaducale (RI) - 02015**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene: Via Filippo Turati snc - Santa Rufina di Cittaducale (RI) - Cittaducale (RI) - 02015**

**Lotto: 001**

**Valore complessivo intero: 99.547,50**



**Beni in Cittaducale (RI)**  
**Località/Frazione Santa Rufina di Cittaducale (RI)**  
 Via Filippo Turati 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 economico [A3] sito in frazione: Santa Rufina di Cittaducale (RI), Via Filippo Turati snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 6, particella 288, subalterno 1 e 3, indirizzo Via Filippo Turati snc, piano S1-1, comune Cittaducale, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5, superficie 138 mq, rendita € Euro 537,12

Derivante da:

- Variazione del 09-11-2015 Inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione Toponomastica del 05.09.2002 protocollo n. 102665 in atti dal 05.09.2002
- Variazione del 19-12-1986 rettifica estremi di mappa
- Classamento automatico del 19-12-1986
- Costituzione in atti del 17-03-1992

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla planimetria depositata è stato realizzato un bagno in camera, nell'ambiente cucina-tinello è stato tolto un tramezzo che separava il cucinino, è stato rimosso un tramezzo all'ingresso ed ampliato il salone, è stato realizzato un corridoio a ridosso del salone per l'accesso in una camera, è stata realizzata una piccola camera nella veranda con relativa porta di accesso, non è rappresentata una piccola finestra nella veranda adiacente il salone, nella cantina è rappresentata una porta-finestra invece di una finestra e nel giardino a ridosso della cantina è stato realizzato un manufatto non riportato in planimetria.

Regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia per diversa distribuzione degli spazi interni e ripristino della originaria destinazione d'uso e demolizione del manufatto.

Descrizione delle opere da sanare: docfa

docfa e spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



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

La frazione di santa Rufina di Cittaducale è un comune italiano di 6 489 abitanti della provincia di Rieti, nel Lazio. Fondata nel 1308 da re Carlo II d'Angiò, è appartenuta all'Abruzzo e alla provincia dell'Aquila per più di sei secoli, fino al passaggio nel Lazio avvenuto nel 1927. In passato costituiva sede vescovile (diocesi di Cittaducale) e capoluogo di ente sovracomunale (distretto di Cittaducale, circondario di Cittaducale). È nota principalmente per essere il punto di inizio dell'acquedotto del Peschiera che rifornisce Roma, e per ospitare la scuola nazionale per la formazione del Corpo Forestale dello Stato, dal 2017 dei Carabinieri Forestali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** Nucleo Industriale di Rieti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Le terme di Cotilia, poste nell'omonima frazione (lungo la Via Salaria per L'Aquila), sono un centro termale che sfrutta delle sorgenti sulfuree rinomate già all'epoca degli antichi romani..

**Attrazioni storiche:** La maggior parte degli edifici più significativi di Cittaducale, in larga parte costruiti durante il periodo medioevale, presenta oggi un aspetto diverso da quello originario a causa delle ricostruzioni.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria circa 8 km, La Via salaria che collega Roma-Rieti L'Aquila circa 3 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 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:

Nessuna.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] SRL contro P [REDACTED];  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ;  
A rogito di Tribunale di Rieti in data 20/07/2021 ai nn. 625 iscritto/trascritto a Rieti in data 28/07/2021 ai nn. 6924/5984;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Partiziana di Rieti contro [REDACTED]  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ;  
A rogito di Tribunale di Rieti in data 24/03/2015 ai nn. 277 iscritto/trascritto a Rieti in data 10/06/2015 ai nn. 4538/3734;

##### 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:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non costituito  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non costituito  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED]



Contro: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 29/12/1986 . In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Giovanni Filippi, in data 08/04/1982, ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 05/05/1982, ai nn. 2912/2492.

Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED]  
 Contro: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Giovanni Filippi, in data 19/12/1986, ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 23/01/1987, ai nn. 681/598.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 127/77

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: 4025

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1977 al n. di prot. 4025

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si allega copia della nota del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio Protocollo n. 14933 del 31/12/1977.

Numero pratica: 3254

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 23/04/1986 al n. di prot. 3254

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 677. Importo residuo: € 0,00

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è stata completata la pratica di condono, il sottoscritto CTU non è in grado di dare la conformità edilizia in quanto per il completamento del condono in essere è necessario completare l'iter comunale ed acquisire il Parere dell'Ente preposto alla tutela del Vincolo Paesaggistico DM 42/04 (ex 1497/39) alla Soprintendenza. Il tecnico comunale verbalmente asserisce che per il ritiro del Permesso di costruire in sanatoria è necessaria la seguente documentazione:



- Parere dell'Ente preposto alla tutela del Vincolo Paesaggistico DM 42/04 (ex 1497/39) alla Soprintendenza ed è necessario includere nel nulla osta Paesaggistico anche la presenza di un fosso classificato tale. - Certificato di idoneità sismica, poiché superiore a 450 mc.

- Pagamento dell'Oblazione, oneri concessori e così detto danno ambientale indicizzati ad oggi. Regularizzabili mediante: Completamento pratica di condono con ritiro del PdC in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Pratica edilizia, spese tecniche, oneri concessori e danno ambientale presunti.

Pratica edilizia, spese tecniche, oneri concessori e danno ambientale presunti: € 20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'elaborato allegato alla domanda di condono è stato realizzato un bagno in camera, nell'ambiente cucina-tinello è stato tolto un tramezzo che separava il cucinino, è stato rimosso un tramezzo nel salone, è stato creato un corridoio, è stata realizzata una piccola camera nella veranda con relativa porta di accesso e sempre nella veranda è stata ridotta la finestra nella parte interna senza modifica del prospetto, non è stata rappresentata una piccola finestra circolare nella veranda nel lato di accesso dal salone, nella cantina è rappresentata una porta-finestra invece di una finestra, è presente una nicchia nel muro portante non rappresentata nel progetto allegato alla pratica di condono e nel giardino a ridosso della cantina è stato realizzato un manufatto senza autorizzazione edilizia e non sanabile.

Regularizzabili mediante: Pratica Edilizia a sanatoria in Comune e Genio Civile per diversa distribuzione degli spazi interni, ripristino della originaria destinazione d'uso, per modeste opere strutturali e demolizione del manufatto esterno posto in giardino.

Descrizione delle opere da sanare: Pratica Edilizia a sanatoria in Comune e Genio Civile per diversa distribuzione degli spazi interni, ripristino della originaria destinazione d'uso, per modeste opere strutturali e demolizione del manufatto esterno posto in giardino.

Pratica edilizia, spese tecniche e demolizione: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.R. n. 777 del 20/12/2016
Zona omogenea:	"E" Agricola

### Note sulla conformità:

Nessuna.



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

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE AD USO ABITATIVO CON INGRESSO INDIPENDENTE ED AMPIO GIARDINO, SITO IN SANTA RUFINA DI CITTADUCALE (RI) ALLA VIA FILIPPO TURATI N. 7, POSTO AL PIANO TERRA E PRIMO.

DALLA VIA SI ACCEDE CON INGRESSO INDIPENDENTE AL FABBRICATO, AL PIANO TERRA CI SONO LE CANTINE, UN AMPIO GIARDINO E UN MANUFATTO (REALIZZATO SENZA TITOLO EDILIZIO DA DEMOLIRE). ATTRAVERSO SCALE ESTERNE SI ACCEDE ALL'APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO, COMPOSTO DA CUCINA/TINELLO, SOGGIORNO, CAMERA CON BAGNO, CAMERA MATRIMONIALE, CAMERETTA IN VERANDA E SECONDO BAGNO, AMPIO BALCONE. (LA PROPRIETA' E' GRAVATA DA UNA SERVITU' DI PASSAGGIO APPARENTE PER L'ACCESSO AL SOTTOTETTO NON ABITABILE MEDIANTE LA SCALA ESTERNA).

L'INTERNO DELL'IMMOBILE SI TROVA IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 82.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CITTADUCALE AL FOGLIO 6, PARTICELLA 288, SUB 1 E 3, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, CONSISTENZA 6,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 138 MQ E RENDITA EURO 537,12;

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 288 SUB 2, LE PARTICELLE 983, 892, 614 E VIA FILIPPO TURATI.

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO SENZA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E IL 23/04/1986 E' STATA PRESENTATA PRATICA DI CONDONO PROTOCOLLO N. 3254 PER LA QUALE NON E' STATA RITIRATA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANTATORIA INOLTRE CI SONO ALTRE DIFFORMITA' MEGLIO DESCRITTE IN PERIZIA.

LA PROPRIETA' E' GRAVATA DA UNA SERVITU' DI PASSAGGIO APPARENTE PER L'ACCESSO AL SOTTOTETTO NON ABITABILE MEDIANTE LA SCALA ESTERNA).

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3





Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: certificazione non fornita

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non fornita

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non fornita

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup reale netta	37,00	0,50	18,50
Abitazione con giardino	sup reale netta	80,00	1,00	80,00
balcone	sup reale netta	14,00	0,25	3,50
Veranda	sup reale netta	20,00	0,50	10,00
Manufatto abusivo adibito a magazzino	sup reale netta	43,00	1,00	43,00
		<b>194,00</b>		<b>155,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Cittaducale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare Malfatti.

### 8.3 Valutazione corpi:



**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 153.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	18,50	€ 1.350,00	€ 24.975,00
Abitazione con giardino	80,00	€ 1.350,00	€ 108.000,00
balcone	3,50	€ 1.350,00	€ 4.725,00
Veranda	10,00	€ 1.350,00	€ 13.500,00
Manufatto abusivo adibito a magazzino	43,00	€ 50,00	€ 2.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153.350,00
Valore corpo			€ 153.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 153.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 153.350,00

**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]	155,00	€ 153.350,00	€ 153.350,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 23.002,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 30.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 99.547,50
---	-------------

Data generazione:

19-01-2022

L'Esperto alla stima  
**AGENTE IMMOBILIARE**  
**Gianluca Quondamstefano**

