

---

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

promossa da: **GROGU SPV S.R.L.**

contro: \*\*\*\*\*

N° Gen. Rep. **122/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

PERIZIA AGGIORNATA ALLA DATA DEL 16.01.2024

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

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Albani  
**Codice fiscale:** LBNNDR80S13H282W  
**Partita IVA:** 00978000578  
**Studio in:** VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI  
**Fax:** 0746485473  
**Email:** albani.andrea@hotmail.it  
**Pec:** andrea.albani@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Strada di Voltafonte 162 - Voltafonte - Mompeo (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

\*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 4, particella 257, subalterno 1, indirizzo STRADA DI VOLTAFONTE n. SNC, piano T, comune Mompeo, categoria C/3, classe 8, consistenza 123 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 166 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 374,79

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Strada di Voltafonte 162 - Voltafonte - Mompeo (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da \*\*\*\*\* in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Strada di Voltafonte 162 - Voltafonte - Mompeo (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Strada di Voltafonte 162 - Voltafonte - Mompeo (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC. COOP. A R. L., GROGU SPV S.R.L.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Strada di Voltafonte 162 - Voltafonte - Mompeo (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** Strada di Voltafonte 162 - Voltafonte - Mompeo (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Strada di Voltafonte 162 - Voltafonte - Mompeo (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Strada di Voltafonte 162 - Voltafonte - Mompeo (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 76.271,25



Beni in **Mompeo (RI)**  
Località/Frazione **Voltafonte**  
Strada di Voltafonte 162

**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.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Voltafonte, Strada di Voltafonte 162**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di \*\*\*\*\* - Piena proprietà Cod.**

Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \*\*\*\*\*per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 4, particella 257, subalterno 1, indirizzo STRADA DI VOLTAFFONTE n. SNC, piano T, comune Mompeo, categoria C/3, classe 8, consistenza 123 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 166 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 374,79

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Note: Utilità comuni: SUB. 3 (corte comune) BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB. 1-4-5.

Confini Nord: part. 256 sub. 2; Sud: part. 257 sub. 3 (corte comune); ovest: part. 257 sub. 3 (corte comune); est: part. 256 sub. 4.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differente distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole



### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \*\*\*\*\* , in qualità di proprietario dell'immobile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC. COOP. A R. L. contro \*\*\*\*\*; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 490.000,00; Importo capitale: € 245.000,00; A rogito di Notaio PUGLIESE ANTONIO in data 10/04/2007 ai nn. 54038/30218; Iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 17/04/2007 ai nn. 4299/983

- Ipoteca giudiziale a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*; A firma del TRIBUNALE DI RIETI in data 04/12/2020 ai nn. 168/2020 iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 23/11/2021 ai nn. 10680/767;

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di GROGU SPV S.R.L. contro \*\*\*\*\*; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di tribunale di rieti in data 27/09/2022 ai nn. 960 iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 02/12/2022 ai nn. 11723/9941;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

-

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: G**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi Marchetti, in data 12/07/1984, ai nn. 14402/8376; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 27/07/1984, ai nn. 5746/4920.

Note: L'atto di compravendita come sopra espresso si riferisce all'acquisto del terreno ove all'attualità insiste anche l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: P.E. n. 8 /1985 - Concessione 8/1986

Intestazione: \*\*\*\*\*

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: Costruzione di una casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/07/1986 al n. di prot. 2392/1985

Numero pratica: P.E. n. 1 /1989 - Concessione n. 2

Intestazione: \*\*\*\*\*

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: cambio di destinazione d'uso, relativamente al piano terra, per l'artigianato, di cui alla C.E. 8 del 30.07.1986

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/03/1989 al n. di prot. 83/1989



**7.1 Conformità edilizia:**

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni  
 Regularizzabili mediante: CILA in Sanatoria  
 Cila in sanatoria: € 3.000,00  
 Oneri Totali: € **3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC 15 del 27.05.2006, pubblicato BURL 19 del 10.07.2006
Zona omogenea:	G1 - Attrezzature e servizi privati
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente relazione

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da locale laboratorio artigianale ricompreso all'interno di un edificio condominiale pluripiano di maggior consistenza.

L'unità produttiva è ubicata al piano terra, è servito da accesso autonomo su piazzale antistante di utilità comune con le altre unità immobiliari presenti ed è composta rispettivamente da Magazzino 1 (mq 21,55), Magazzino 2 (mq 22,45 - box incluso), locale laboratorio 1 (mq 26,55 - attrezzatura forno inclusa), locale laboratorio 2 (mq 27,60), disimpegno 1 (mq 17,35 - attrezzatura forno inclusa), disimpegno 2 (mq 4,30), Wc 1 (mq 2,15), Wc 2 (mq 2,10) e locale spogliatoio (mq 3,15).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di \*\*\*\*\* - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **139,80**

Stato di manutenzione generale: sufficiente



**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>a doppia anta battente</b> materiale: <b>alluminio</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Blocchi di tufo</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>granigliato</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b>

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **380V**

Fognatura recapito: **collettore o rete comunale**

Gas tipologia: **bombole** alimentazione: **GPL**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino 1	sup reale netta	21,55	1,00	21,55
Magazzino 2	sup reale netta	22,45	1,00	22,45
Laboratorio 1	sup reale netta	26,55	1,00	26,55
Laboratorio 2	sup reale netta	27,60	1,00	27,60
Disimpegno 1	sup reale netta	17,35	0,80	13,88
Disimpegno 2	sup reale netta	4,30	0,80	3,44
Wc 1	sup reale netta	2,15	0,90	1,94
Wc 2	sup reale netta	2,10	0,90	1,89
Spogliatoio	sup reale netta	3,15	0,95	2,99
Portico	sup reale netta	12,60	0,35	4,41
		<b>139,80</b>		<b>126,70</b>



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

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione.

Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall' Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2023 Semestre 1.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Mompeo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.025,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino 1	21,55	€ 750,00	€ 16.162,50
Magazzino 2	22,45	€ 750,00	€ 16.837,50
Laboratorio 1	26,55	€ 750,00	€ 19.912,50
Laboratorio 2	27,60	€ 750,00	€ 20.700,00
Disimpegno 1	13,88	€ 750,00	€ 10.410,00
Disimpegno 2	3,44	€ 750,00	€ 2.580,00
Wc 1	1,94	€ 750,00	€ 1.455,00
Wc 2	1,89	€ 750,00	€ 1.417,50
Spogliatoio	2,99	€ 750,00	€ 2.242,50
Portico	4,41	€ 750,00	€ 3.307,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.025,00
Valore corpo			€ 95.025,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.025,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.025,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	126,70	€ 95.025,00	€ 95.025,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 14.253,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 76.271,25</b>
---	--------------------

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Albani**

