

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **95/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

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

**Esperto alla stima:** DAVIDE SILVA  
**Codice fiscale:** SLVDVD51H01H501W  
**Partita IVA:** 00137230579  
**Studio in:** VIA MERCATANTI 6 - 02100 RIETI  
**Telefono:** 0746204580  
**Email:** ing\_davidesilva@libero.it  
**Pec:** davide.silva@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** viale Veneto Lotti snc - ----- - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

----- Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni COMUNE DI MAGLIANO SABINA (CF: ██████████) Proprietà per l'area per 1/1  
----- Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 16, particella 318, subalterno 4, indirizzo Vocabolo Madonna Grande , scala B, interno 4, piano T-2, comune MAGLIANO SABINA, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Tot: 121 mq Tot escluse aree scoperte: 117 mq, rendita € 328,98

### 2. Stato di possesso

**Bene:** viale Veneto Lotti snc - ----- - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** viale Veneto Lotti snc - ----- - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** viale Veneto Lotti snc - ----- - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** viale Veneto Lotti snc - ----- - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** OMISSIS

**6. Misure Penali**

**Beni:** viale Veneto Lotti snc - ----- - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** viale Veneto Lotti snc - ----- - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** viale Veneto Lotti snc - ----- - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 51.100,00

Beni in **Magliano Sabina (RI)**

Località/Frazione -----

viale Veneto Lotti 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: -----, viale Veneto Lotti snc****Quota e tipologia del diritto****750/1000 di OMISSIS - Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Note: Con atto di assegnazione e trasferimento in data 213/04/2011 a rogito Notaio Paolo Angelini, rep. 62254 racc. 19692, la Sig.ra ....., coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. ...., acquistava la proprietà superficaria dell'immobile in oggetto, pertanto in quota pari ad 1/2 ciascuno. In data 25/11/2021 decedeva il Sig. .... in Montebuono (RI). Le nuove quote al momento risultano pari a 750/1000 a carico di ..... e 250/1000 a carico della figlia .....

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ----- Proprietà superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni COMUNE DI MAGLIANO SABINA (CF: ██████████) Proprietà per l'area per 1/1 -----Proprietà superficaria per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 16, particella 318, subalterno 4, indirizzo Vocabolo Madonna Grande, scala B, interno 4, piano T-2, comune MAGLIANO SABINA, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Tot: 121 mq Tot escluse aree scoperte: 117 mq, rendita € 328,98

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie)Millesimi di proprietà di parti comuni: 84.44Confini: A Nord con in. n°3, agli altri lati con area condominiale.**Note: L'intestataro catastale Sig. ----- per la proprietà superficaria di 1/2 è deceduto in data ----- a Montebuono (RI)**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il comune di Magliano Sabina è geograficamente dislocato, tra Lazio e Umbria, nella Valle del Tevere, a quota 222 slm, su un terrazzo fluviale del Tevere. Il territorio è caratterizzato da un andamento collinare che precede i monti del subappennino Monte Cosce e Monte San Pancrazio.

L'immobile si trova nella immediata periferia a circa 1 Km. dal borgo cittadino lungo la strada provinciale n. 54. La zona è ampiamente edificata e di recente realizzazione con buona viabilità e facilità di parcheggio.

**Caratteristiche zona:** periferica residenziale commerciale buone

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici comunali (buona), Servizio assistenza ospedaliera (Buona), Farmacia (Buona), Servizi scolastici (Buoni), Servizi sportivi (Buoni), Servizi commerciali ed artigianali (Buoni)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Civita Castellana, Narni, Fiano Romano, Stimigliano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Valle del Tevere, Monti Sabini, Monti Cimini.

**Attrazioni storiche:** Palazzo Vannicelli, Torre Civica, Palazzo Vescovile, Chiesa romanica San Pietro, Santuario Santa Maria delle Grazie .

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A1 6,5 Km, Stazione FF.SS. 8 Km, Servizio pubblico regionale su gomma 1 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:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 25000.00; Importo capitale: € 16263.98 ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 14/05/2020 ai nn. 382; Iscritto/trascritto a Rieti in data 26/06/2020 ai nn. 3852/330

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 18/09/2020 ai nn. 658 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/10/2020 ai nn. 6767/5625;

**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:** Nessuna.

**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:** 19.110,13.

**Millesimi di proprietà:** 84.44

**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 è stato possibile eseguire la redazione dell'APE in quanto manca il libretto caldaia aggiornato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di Atto di cessione diritti - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Asse-

gnazione a socio di cooperativa edilizia - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;  
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Note: Con l'atto di cui sopra veniva trasferito nella quota pari ad 1/1 di proprietà superficaria il bene in oggetto a ....., in comunione dei beni con il marito ..... In data 25/11/2021 ..... è deceduto in Montebuono (RI) come da certificato allegato. La quote risultano pertanto pari a 3/4 a carico di ..... ed 1/4 a carico della figlia.**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia n. 259 pratica edilizia 462/1980 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 12 alloggi residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/11/1980 al n. di prot. 7659

Abitabilità/agibilità in data 26/11/1982 al n. di prot. 6475

NOTE: Collan. 1544 del 18udo statico del 16/10/1982 dep. genio civile 1544

Numero pratica: Autorizzazione n. 505 Pratica Edilizia n. 645/1982

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 12 alloggi residenziali

Oggetto: variante

Rilascio in data 15/09/1982 al n. di prot. 5394

Abitabilità/agibilità in data 26/11/1982 al n. di prot. 6475

N.B.:

Risultano alter pratiche edilizie riguardantisistemazioni esterne e parti comuni:

CONCESSIONE pratica n. 2300 del 1996

SCIA pratica n. 157 del 2011

SCIA pratica n. 157 del 2011

SCIA pratica n. 335 del 2016

### 7.1 Conformità edilizia:

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

In forza della delibera:	Approvato con delibera di giunta regionale del Lazio n° 9847 del 20/12/1994)
Zona omogenea:	C3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegati
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Legge n. 167 del 1962
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito Notaio Togandi dell' 8 ottobre 1977 rep. n. 8006 reg. Viterbo il 19/10/1977 al n. 958
Obblighi derivanti:	Diritto di superficie
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IT: 1,25 mc/mq IF: 2,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	-----
Altezza massima ammessa:	13,50 mt.
Volume massimo ammesso:	-----
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-----
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

L'immobile è ubicato al piano secondo della scala "B" di una palazzina in struttura di conglomerato cementizio armato di complessivi 3 piani destinato a civile abitazione della sup. commerciale di 113 mq. .E' raggiungibile tramite una scala condominiale a doppia rampa e tramite ascensore. L'abitazione, comprendente un garage a piano terreno sito a lato destro della sup. utile di mq. 16.80, si compone di ingresso, n. 3 vani letto, cucina soggiorno, bagno, wc e due balconi. l'altezza utile interna è pari a mt. 2,70. La superficie netta utile interna è pari a mq. 98.58, la sup. dei balconi di 10.89 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**



**750/1000 di OMISSIS- Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: vedova

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 250/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **143,89**

E' posto al piano: secondo

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 mt.

e di cui interrati n. ---

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione si trova in mediocre stato di manutenzione

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>A doppia e a singola anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Alcuni infissi sono stati sostituiti con altri in alluminio anodizzato. I balconi sono stati chiusi con infissi in alluminio anodizzato
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati e tinteggiati</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: ----- -----
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: -----

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: -----

Termico

tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **elementi radianti in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: -----

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	normale
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Impianto a norma	SI

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è valutata in mq. di superficie commerciale al lordo delle murature e secondo i coefficienti comparativi in uso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani abitazione	sup reale lorda	113,00	1,00	113,00
Balconi	sup reale netta	10,89	0,25	2,72
Garage	sup reale lorda	20,00	0,40	8,00
		<b>143,89</b>		<b>123,72</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2021

Zona: Magliano sabina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560

Valore di mercato max (€/mq): 800

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni similari apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, analisi e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene di stima. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato. Per la valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto anche dei valori unitari ricavati dalla Banca Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Magliano Sabina. Ufficio Provinciale di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Magliano Sabina;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Rieti e Roma, Osservatorio Prezzi Agenzia delle Entrate, conoscenza del mercato immobiliare locale.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.078,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani abitazione	113,00	€ 720,00	€ 81.360,00
Balconi	2,72	€ 720,00	€ 1.958,40
Garage	8,00	€ 720,00	€ 5.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.078,40
Valore corpo			€ 89.078,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.078,40

**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]	123,72	€ 89.078,40	

**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% )	€ 13.361,76
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 19.110,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Riscatto diritto superficie	€ 5.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 51.106,51
Che si arrotonda a	<b>€ 51.100,00</b>

**Allegati**

- 01) Elaborato planimetrico; 02) Elaborato fotografico
- 03) Documentazione catastale; 04) Risultanze accesso atti
- 05) Verbale di sopralluogo; 06) Documentazione ipotecaria
- 07) Ricevuta spedizione; 10) Certificato di morte di -----
- 11) Nota amministratore condominio

Data generazione:  
14-10-2022

L'Esperto alla stima  
**DAVIDE SILVA**