
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **115/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/04/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca BLASI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Alessandro Boncompagni
Codice fiscale: BNCLSN70A13H282B
Studio in: VIA DEL DUOMO 4 - 02100 RIETI
Email: bongeale@libero.it



2 Stato di possesso

Lotto Unico

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Accessorio + Corte esterna esclusiva + Terreno.

Corpo: A

Possesso: **Occupato dalla Debitrice** [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Lotto Unico

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Accessorio + Corte esterna esclusiva + Terreno.

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Lotto Unico

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Accessorio + Corte esterna esclusiva + Terreno.

Creditori Iscritti:

- Ipoteca volontaria iscritta a Rieti in data 17/06/2005 al Reg.Gen. n. 4988, Reg.Part. n. 1102 a favore della [REDACTED]

5. Comproprietari

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Accessorio + Corte esterna esclusiva + Terreno.

Lotto Unico

Nessuno

6. Misure Penali

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Accessorio + Corte esterna esclusiva + Terreno.

Lotto Unico

Corpo: A

Misure Penali: Non accertato.



7. Continuità delle trascrizioni

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Accessorio + Corte esterna esclusiva + Terreno.

Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Accessorio + Corte esterna esclusiva + Terreno.

Lotto Unico

Prezzo da libero: **€ 73.863,80**



Beni siti nel **Comune di Torricella in Sabina – Frazione Ornaro – Vocabolo Cerreto n.2****Abitazione di tipo economico [A3] + Accessorio + Corte esterna esclusiva + Terreno****Lotto Unico**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] sita nel Comune di Torricella in Sabina, alla Frazione Ornaro, Vocabolo Cerreto alla Via Salaria distribuita al Piano Terra e Seminterrato con corte esterna esclusiva + Accessorio + Terreno alla stessa confinante.****Quota e tipologia del diritto**[REDACTED] **Piena proprietà;**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] **– Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestato a:

[REDACTED], per il diritto di piena proprietà - quota pari a 1/2;

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà – quota pari a 1/2;

Foglio n. 7, particella n. 38, Subalterno n.1 indirizzo catastale Via Salaria, **Piano Terra e Seminterrato**, Comune di Torricella in Sabina, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,50 vani, superficie catastale metri quadrati 127,00, escluse aree scoperte metri quadrati 127,00, Rendita € 167,33.**Foglio n. 7, particella n. 38, Subalterno n.2** indirizzo catastale Via Salaria, **Piano Seminterrato**, Comune di Torricella in Sabina, categoria C/6, classe 11, superficie catastale metri quadrati 25,00, Rendita € 45,19.**Foglio n. 7, particella n. 38, Subalterno n.3** – **Bene comune non censibile** ai beni immobili censiti al Foglio n.7, Particella n.38, Subalterni nn.1 e 2.**Confini catastali:** A nord con la Particella n. 244, a Sud con la Particella n.226, a Est con le Particelle nn. 168, a Ovest con la Particella n. 59.**Identificato al catasto Terreni:****Intestato a:**

[REDACTED] il diritto di piena proprietà - quota pari a 1/2;

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà – quota pari a 1/2;



Foglio n. 7, particella n. 244, Comune di Torricella in Sabina, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie metri quadrati 634,00, Reddito Dominicale: € 0,56, Reddito Agricolo: € 1,15.

Confini catastali: A nord con la Particella n. 36, a Sud con la Particella n.59 e n.38, a Est con le Particelle nn. 243, a Ovest con la Particella n. 403 e 404.

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria di accatastamento depositata in data 08/11/1989 presso l'Agenzia delle Entrate le difformità riscontrate risultano essere le seguenti:

- **All'interno dell'accessorio Garage-Cantina censito in parte con il Subalterno n.1 ed in parte con il Subalterno n.2, nella tramezzatura di separazione tra i due, è stata realizzata una porta di comunicazione tra gli stessi non graficizzata nelle relative planimetrie di accatastamento.**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Al fine di sanare tale difformità si evidenzia la necessità di presentazione di nuove planimetrie aggiornate per mezzo della procedura docfa.

In relazione ai costi di tali adempimenti si stima un importo monetario pari a € 1.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica/Agricola

Area urbanistica: Agricola sottoposta al traffico locale con parcheggi inesistenti se non all'interno della corte esterna esclusiva.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Debitrice 

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** iscritta a Rieti in data 17/06/2005 al **Registro Generale n. 4988, Registro Particolare n. 1102**, Totale ipoteca € 217.500,00, Capitale € 145.000,00 a favore della " [REDACTED] con sede in Milano per la quota di proprietà pari a 1/1 contro [REDACTED] (per il diritto di Piena Proprietà – Quota pari a 1/2) e [REDACTED] il diritto di piena proprietà – Quota pari a 1/2), in forza della garanzia di mutuo del 15/06/2005, rogito Notaio Carlo BELLINI con sede in Poggio Mirteto (RI) al Rep. n. 56.442/15.462 contro [REDACTED] (per la quota di piena proprietà pari a ½) [REDACTED] (per la quota di piena proprietà pari a ½).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore della " [REDACTED] con sede in Milano (per il diritto di Piena Proprietà – Quota pari a 1/1) contro [REDACTED] (per il diritto di Piena Proprietà – Quota pari a 1/2) [REDACTED] (per il diritto di piena proprietà – Quota pari a 1/2), derivante da Atto esecutivo o cautelare, a rogito del Funzionario U.N.E.P. in data 03/08/2021, trascritto a Rieti in data 06/10/2021 al **Registro Generale n. 8952, Registro Particolare n.7685**.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure Ipocatastali aggiornate non variate rispetto a quanto fissato dall'Art.567.

4.3 Misure Penali

Non accertato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non accertate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non accertato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non accertato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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:

Proprietari sino oltre al ventennio fino alla data del 15/06/2005:

[REDACTED] (per il diritto di piena proprietà -quota pari a 1/2);

[REDACTED] (per il diritto di piena proprietà - quota pari a 1/2).

Essi, in regime di Comunione Legale dei Beni, divenivano proprietari del bene immobile in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio Angelo GIANFELICE con sede in Rieti, in data 14/09/1976, al Rep. n. 34.258/10.105; trascritto a Rieti, in data 24/09/1976, al Reg.Gen. n. 5852, Reg.Part. n.5253.

Attuali Proprietari:

[REDACTED] (per il Diritto di piena proprietà - quota pari a 1/2);

[REDACTED] (per il Diritto di piena proprietà – quota pari a 1/2);

per esserne divenuti proprietari per mezzo dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Carlo BELLINI con sede in Poggio Mirteto (RI) in data 15/06/2005 al Rep. n. 46441/15461, trascritto in data 17/06/2005 al Reg.Gen. n. 4987, Reg.Part. n. 3344.

Con tale Atto gli odierni Debitori eseguiti acquistavano i beni oggetto della procedura esecutiva censiti al N.c.e.u. del Comune di Torricella in Sabina al Foglio n.7, Particella n.38, Subalterni nn.1,2 e 3 nonché il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio n.7, Particella n.244.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito dell'accesso agli atti presentato dallo scrivente C.t.u. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella in Sabina è emerso che a fronte dei nominativi indicati dallo scrivente Stimatore nei riguardi della porzione immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva veniva rinvenuta la seguente Pratica Edilizia:

Permesso di Costruire in Sanatoria n.20 del 2004 rilasciato in data 21/07/2004- Protocollo n. 3146, al

[REDACTED]
Avente per oggetto: i lavori di cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente e del suo ampliamento consistente in:

- Al Piano Seminterrato un locale adibito a centrale termica e ripostiglio;
- Al Piano Terra ampliamento del piano abitabile.

Data presentazione: Domanda n.240 Protocollo n. 1378 del 26/03/1986 (integrata in data 26/07/1989 al Protocollo n.2824).

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto agli elaborati di progetto allegati alla domanda di condono edilizio si rappresenta che lo stato dei luoghi risulta ad essi corrispondere ad eccezione dell'esistenza della porta di comunicazione tra l'Ambiente Garage e l'Ambiente Cantina dell'accessorio a servizio dell'abitazione.

Tale difformità risulta essere sanabile attraverso la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella in Sabina di una C.I.L.A. in Sanatoria in cui i costi si stimano in complessivi € 2.000,00.



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante al Piano di Fabbricazione
In forza della delibera:	<u>Giunta Regionale del Lazio n.15 del 10.01.1974</u>
Zona omogenea:	Zona Agricola
Norme tecniche di attuazione:	<p>Indici: I.F.F.: 0,03 Mc/mq; Sup. minima del lotto: Mq 10.000,00; Altezza Max: m.l. 7,00; Volume Massimo: Mc 2.000,00; Numero dei Piani: 2; Distacco minimo dagli edifici m.l. 10,00 in rapporto all'altezza; Distacco minimo dai confini 1/1 in rapporto all'altezza; L'area ricade nel caso di riduzione dell'indice di fabbricabilità residenziale a Mc/mq 0,01 in corrispondenza di una fascia intorno ai centri storici per una profondità di m.l. 200,00; E' consentito l'incremento di 0,07 mc/mq per l'esclusiva realizzazione di attrezzature necessarie per la conduzione del fondo agricolo. Si rimanda altresì a quanto determinato dalla sovracomunale normativa di cui alla Legge n.38/1999 – Norme sul governo del Territorio -</p>

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

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta, per la quota di piena proprietà pari a 1/1, costituita da una abitazione articolata al Piano Terra e Seminterrato con annesso accessorio insistente sulla corte esclusiva destinato ad Ambiente Garage e Cantina.

In dettaglio, l'appartamento de quo, accessibile da un **Ambiente Ingresso** di superficie pari a circa metri quadrati 4,50, risulta, al **Piano Terra**, costituito da un **Ambiente Cucina/Soggiorno** di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 28,00, da un **Ambiente Disimpegno (Mq 4,00)**, da un **Ambiente Bagno (Mq 4,50)**, da un **Ambiente Camera1 (Mq 20,00)** e da un **Ambiente Camera 2** di superficie pari a circa metri quadrati 9,00.

Attraverso un accesso esterno si accede poi al Piano Seminterrato costituito da un unico **Ambiente Taverna** di superficie pari a circa metri quadrati 39,00, da un **Ambiente Centrale Termica** e da un **Ambiente Ripostiglio**, anch'essi accessibili dall'esterno, di consistenza superficiale pari a rispettivamente a circa metri quadrati 2,00 e 7,00.

Risulta parte integrante dell'abitazione anche la corte esterna di pertinenza esclusiva censita alla Particella n.38, Subalterno n.3 sulla quale insiste anche un locale accessorio composto da un **Ambiente Garage (Mq 27,00)** e da un **Ambiente Cantina (Mq 17,00)** provvisti di Ambiente W.c. di superficie pari a circa metri quadrati 2,00.

Fa parte del bene staggito anche la presenza del terreno censito alla Particella n.244 di consistenza pari a



metri quadrati 634,00 attualmente rappresentante la continuazione delle corte esterna esclusiva identificata con la Particella n.38.

Quota e tipologia del diritto

██████████ - **Piena proprietà;**

Cod. Fiscale: S ██████████

██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva dell'abitazione pari a circa metri quadrati 72,00 (Piano Terra) e metri quadrati 54,00 (Piano seminterrato)

Superficie complessiva accessorio Garage + Cantina pari a circa metri quadrati 49,00.

Il bene staggito risulta posto al Terra e Seminterrato.

L'edificio è stato probabilmente realizzato prima del 1967 ed ubicato in località Cerreto del Comune di Torricella in Sabina, Via Salaria e presenta una altezza utile interna variabile al Piano Terra (Minima m.l. 2,05, Massima m.l. 3,05) e di circa metri lineari 2,15 al Piano Seminterrato.

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

La corte esterna esclusiva censita al Subalterno n.3 presenta una consistenza superficiale, al netto dei manufatti sulla stessa insistenti, pari a circa metri quadrati 240,00.

Stato di manutenzione generale: **sufficiente sebbene in alcune porzioni localizzate in corrispondenza dei soffitti della zona notte appaiono alcuni fenomeni dovuti alle infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura.**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Termico tipologia: **termiocamino** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

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



Idrico

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ambiente Cucina/Soggiorno (P.T.)	sup reale lorda	28,00	1,00	28,00
Ambiente Ingresso (P.T.)	sup reale lorda	4,50	1,00	4,50
Ambiente Bagno (P.T.)	sup reale lorda	4,50	1,00	4,50
Ambiente Camera1 (P.T.)	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
Ambiente Camera2 (P.T.)	sup reale lorda	9,00	1,00	9,00
Ambiente Disimpegno (P.T.)	sup reale lorda	4,00	1,00	4,00
Ambiente Taverna (P.S)	sup reale lorda	39,00	0,80	31,20
Ambiente Centrale Termica (P.S)	sup reale lorda	2,00	0,4	0,80
Ambiente Ripostiglio (P.S)	sup reale lorda	7,00	0,6	4,20
Ambiente Garage (P.T) - Accessorio	sup reale lorda	27,00	0,40	10,80
Ambiente Cantina (P.T.) - Accessorio	sup reale lorda	17,00	0,40	6,80
Ambiente W.c. (P.T.) - Accessorio	sup reale lorda	2,00	0,40	0,80
Corte esterna esclusiva – Subalterno n.3 al netto dei manufatti	sup reale lorda	240,00	0,10	24,00
Terreno Part. n. 244	sup reale netta	634,00	1,00	634,00
		Mq 1.038,00		782,60

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per l'effettuazione della stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa". Il valore degli immobili si è venuto a determinarsi prendendo in considerazione le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale e nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.

A tali valori derivanti dal mercato dell'immobile, sono stati applicati dei moltiplicatori che hanno avuto lo scopo di " correggere" il valore medio in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (caratteristiche intrinseche ed estrinseche), nonché le proprie condizioni riguardanti lo stato di conservazione, l'età e la tipologia dell'immobile. Si sono altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti pubblicati dall'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2022.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
 Uffici del registro di Rieti;
 Ufficio Tecnico del Comune di Torricella in Sabina.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ambiente Cucina/Soggiorno (P.T.)	28,00	€ 600,00	€ 16.800,00
Ambiente Ingresso (P.T.)	4,50	€ 600,00	€ 2.700,00
Ambiente Bagno (P.T.)	4,50	€ 600,00	€ 2.700,00
Ambiente Camera1 (P.T.)	20,00	€ 600,00	€ 12.000,00
Ambiente Camera2 (P.T.)	9,00	€ 600,00	€ 5.400,00
Ambiente Disimpegno (P.T.)	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
Ambiente Taverna (P.S.)	31,20	€ 600,00	€ 18.720,00
Ambiente Centrale Termica (P.S.)	0,80	€ 600,00	€ 480,00
Ambiente Ripostiglio (P.S.)	4,20	€ 600,00	€ 2.520,00
Ambiente Garage (P.T.)	10,80	€ 600,00	€ 6.480,00
Ambiente Cantina (P.T.)	6,80	€ 600,00	€ 4.080,00
Ambiente W.c. (P.T.)	0,80	€ 600,00	€ 480,00
Corte esterna esclusiva	24,00	€ 600,00	€ 14.400,00
Terreno Particella n.244	634,00	€ 2,00	€ 1.268,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 90.428,00
Valore corpo	€ 90.428,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.428,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.428,00

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] + Accessorio + Terreno	Metri quadrati 1.038,00 comprensivi della Part. n. 244	€ 90.428,00	€ 90.428,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di € 13.564,20



garanzia per vizi:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 73.863,80

Rieti, li 12-03-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Boncompagni

