

---

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

promossa da: **Banco di Desio e della Brianza S.p.A.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **95/2021**  
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:** - fraz. Casanova snc - Leonessa (RI) - 02016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] foglio 105, particella 531,  
indirizzo Località Casanova snc, piano T-1, comune Leonessa, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie Totale: 106 mq., Totale escluse aree scoperte: 90 mq, rendita € 309,87

**Corpo:** B

**Categoria:** residenziale

[REDACTED] QUOTA 1/7, sezione censuaria Leonessa foglio 105, particella 524, qualità seminativo, classe 01, superficie catastale 196, reddito dominicale: € 0.56, reddito agrario: € 0.56,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - fraz. Casanova snc - Leonessa (RI) - 02016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** - fraz. Casanova snc - Leonessa (RI) - 02016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - fraz. Casanova snc - Leonessa (RI) - 02016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A e B

**Creditori Iscritti:** Banco di Desio e della Brianza S.p.A.



Beni in Leonessa (RI)  
Località/Frazione fraz. Casanova 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 civile [A2] sito in frazione: fraz. Casanova snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ foglio 105,  
particella 531, indirizzo Località Casanova snc, piano T-1, comune Leonessa, categoria A/2,  
classe 4, consistenza 4 vani, superficie Totale:106 mq . Totale escluse aree scoperte: 90 mq,  
rendita € 309,87

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno uso strada comune sito in frazione: fraz. Casanova snc**

Note: Quota pari ad 1/7 di proprietà del terreno destinato a strada di accesso alle unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale.

**Quota e tipologia del diritto**

1/7 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ in. 4

Eventuali comproprietari:

██████████ Quota: 143/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/7 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ Quota: 1/7 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

██████████ - Quota: 1/7 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Terreni:**



5 Comproprietari

Bene: - fraz. Casanova snc - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari:

6. Misure Penali

Bene: - fraz. Casanova snc - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - fraz. Casanova snc - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - fraz. Casanova snc - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Valore complessivo intero : € 82.800,00



Intestazione: [REDACTED] QUOTA 1/7 ,  
sezione censuaria Leonessa, foglio 105, particella 524, qualità seminativo, classe 01, superficie  
catastale 196, reddito dominicale: € 0.56, reddito agrario: € 0.56

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

La frazione Casanova del Comune di Leonessasi trova ai piedi del versante nord del massiccio del Terminillo ad un'altezza di 940 mt. s.l.m. e distante circa 2,5 Km. dall'abitato lungo la SP11. La frazione a carattere prevalentemente agricolo è costituita da edifici di vecchia e nuova edificazione in virtù anche della vocazione turistica della zona. L'abitazione pignorata fa parte di un complesso residenziale composto da tre blocchi bifamiliari con strada privata comune.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Rieti, Cascia, Posta, Albaneto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Tilia, Monte Terminillo, Passo del Fuscello.

**Attrazioni storiche:** Chiesa San Francesco, Chiesa San Giuseppe, Sentiero Torre Angioina, Santuario Cascia.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio pubblico su gomma COTRAL 2 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Leonessa (RI),  
Libero**

**Identificativo corpo:** B

**residenziale sito in Leonessa (RI),  
Libero**

## 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 [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di Vitiello Francesco in data 22/02/2007 ai nn. 2275/1121; Iscritto/trascritto a Rieti in data 02/03/2007 ai nn. 2182/568

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
Derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Rieti ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 12/07/2021 ai nn. 661 iscritto/trascritto a Rieti in data 17/08/2021 ai nn. 7664/6563;  
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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:

Identificativo corpo: A  
sito in Leonessa (RI),

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Ai soli vani del piano terreno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: ----

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'impianto è nuovo e gli elementi radianti sono installati ma non collegati.

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



**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B

residenziale sito in Leonessa (RI),

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**-----

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** -----

**Indice di prestazione energetica:** -----

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

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

**Avvertenze ulteriori:** -----

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 08/10/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED]

[REDACTED] in data 15/10/1992, ai nn. 303; trascritto a Rieti, in data 16/10/1992, ai nn.

7534/5992.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal 09/10/2006 al 01/12/2009 . In forza di Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Misiti Fernando, in data 09/10/2006, ai nn. 4988; trascritto a Rieti, in data 30/10/2006, ai nn. 10610/7194.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

al 02/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Misiti Fernando, in data 02/12/2009, ai nn. 9988/5470; trascritto a Rieti, in data 22/12/2009, ai nn. 15434/10426.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: fraz. Casanova snc**

**Numero pratica:** Pratica edilizia Prot. Gen. n. 3353 del 16-04-2008 Pratica n. 2189/3353

**Intestazione:** [REDACTED] Società

**Tipo pratica:** Permesso a costruire

**Per lavori:** Variante in corso d'opera al P.C. n. 142 del 18/11/2006

**Oggetto:** variante

**Presentazione in data** 16/04/2002 al n. di prot. 3353

**Rilascio in data** 15/05/2008 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B

### 7.1 Conformità edilizia:



**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

residenziale

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: vedi CORPO A

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio 7 Agosto 2013 n. 258
Zona omogenea:	Sottozona B3 parzialmente edificata
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Allegati
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:	0.90 mc/mq
Rapporto di copertura:	-----
Altezza massima ammessa:	10.50 mt.
Volume massimo ammesso:	-----
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

residenziale

**Note sulla conformità:**



Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Vedi CORPO A

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Trattasi di un abitazione facente parte di un complesso residenziale di tre blocchi bifamiliari siti in frazione Casanova del Comune di Leonessa. L'unità immobiliare comprende la quota pari ad 1/7 sulla strada censita a Fg. 105 p.la 524 di pertinenza della stessa. L'edificio, in struttura portante in muratura, si erge su due piani, piano terreno destinato a zona giorno, e piano primo destinato a zona notte raggiungibile tramite una scala interna sita nel soggiorno in struttura metallica e pedate in legno. La zona giorno si compone di un soggiorno, di una cucina e di un vano cantina di altezza utile interna pari a mt. 2,70. Il piano notte si compone di un disimpegno da cui si accede ad un bagno e due vani letto con un piccolo terrazzo. La plafonatura dei vani è a guida della conformazione del tetto a falde dell'edificio. La copertura, a falde ha il manto in tegole. nella parte retrostante è presente un portico in struttura lignea pavimentato. La abitazione dispone di una corte recintata con muretto ringhiera e rete metallica. L'accesso avviene tramite un cancello pedonale ed un cancello carrabile.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **368,73**

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non è stato mai abitato

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>acciaio</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Le pedate della scala sono in legno di buona fattura
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:



Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevoli</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: ----- rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonacati e tinteggiati</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: -----
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: ----- -
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: ----- --

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie lorda dell'immobile, la superficie del portico, del balcone e della corte cui sono applicati i coefficienti di equivalenza.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano terra	sup reale lorda	47,00	1,00	47,00
piano primo	sup reale lorda	36,40	1,00	36,40
Cantina	sup reale lorda	18,00	0,50	9,00
Portico	sup reale lorda	13,70	0,35	4,80
Balcone	sup reale lorda	3,63	0,25	0,91
Corte	sup reale netta	25,00	0,10	2,50



Corte oltre 25 mq.	sup reale netta	225,00	0,02	4,50
		368,73		105,10

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **residenziale** di cui al punto B

Area destinata a strada asfaltata per l'accesso alle unità immobiliari del complesso residenziale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/7 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

Eventuali comproprietari:

- ██████████ Quota: 143/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ Quota: 1/7 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ Quota: 1/14 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ Quota: 1/7 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- ██████████ - Quota: 1/7 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **196,00**

il terreno risulta di forma ----- ed orografia -----

Tessitura prevalente -----

Sistemazioni agrarie -----

Sistemi irrigui presenti -----

Colture erbacee -----

Colture arboree -----

Selvicolture -----

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Impianti:-----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si considera la superficie netta dell'area



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area strada accesso	sup reale netta	196,00	1,00	196,00
		<b>196,00</b>		<b>196,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili 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 Leonessa ufficio provinciale di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Leonessa;

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.599,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra	47,00	€ 900,00	€ 42.300,00
piano primo	36,40	€ 900,00	€ 32.760,00
Cantina	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
Portico	4,80	€ 900,00	€ 4.320,00
Balcone	0,91	€ 900,00	€ 819,00
Corte	2,50	€ 900,00	€ 2.250,00
Corte oltre 25 mq.	4,50	€ 900,00	€ 4.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.599,00
Valore corpo			€ 94.599,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.599,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.599,00



**B. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area strada accesso	196,00	€ 100,00	€ 19.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.600,00
Valore corpo			€ 19.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.800,00

**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 civile [A2]	105,10	€ 94.599,00	€ 94.599,00
B	residenziale	196,00	€ 19.600,00	€ 2.800,00

**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% ) € 14.609,85

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: € 82.789,15

**Che si arrotonda a € 82.800,00**

Data generazione:  
13-02-2022

L'Esperto alla stima  
**DAVIDE SILVA**



