

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **143/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

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

Esperto alla stima: Geom. Stefano Marzetti  
Codice fiscale: MRZSFN66T25F257C  
Studio in: Via delle Orchidee 14 - 02100 Rieti  
Telefono: 3356891300  
Fax: 0746/200790  
Email: studio.stefanomarzetti@gmail.com  
Pec: stefano.marzetti@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via dei Martiri n° 17 - Scorsarella - Leonessa (RI) - 02016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

[REDACTED] foglio 94, particella 229, subalterno 55/27, indirizzo Via della Scorsarella , interno 27, piano T, comune Leonessa , categoria A/3, classe 2, consistenza 2.5 Vani , superficie 38, rendita € 99,42

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via dei Martiri n° 17 - Scorsarella - Leonessa (RI) - 02016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via dei Martiri n° 17 - Scorsarella - Leonessa (RI) - 02016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via dei Martiri n° 17 - Scorsarella - Leonessa (RI) - 02016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via dei Martiri n° 17 - Scorsarella - Leonessa (RI) - 02016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** [REDACTED]

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via dei Martiri n° 17 - Scorsarella - Leonessa (RI) - 02016



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via dei Martiri n° 17 - Scorsarella - Leonessa (RI) - 02016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via dei Martiri n° 17 - Scorsarella - Leonessa (RI) - 02016

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 20.994,28



Beni in **Leonessa (RI)**  
Località/Frazione **Scorsarella**  
Via dei Martiri n° 17

**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.

sito in Leonessa (RI) CAP: 02016 frazione: Scorsarella , Via Scorsarella Int 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: [REDACTED] Proprietaria in Comunione Legale co [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 94, particella 229, subalterno 55/27, indirizzo Via della Scorsarella , interno 27, piano 1, comune Leonessa , categoria A/3, classe 2, consistenza 2.5 Vani , superficie 38, rendita € 99,42

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 Inserimento dati di Superficie

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: REALIZZAZIONE DI UN PERGOLATO IN LEGNO ADDOSSATO ALLA ZONA INGRESSO

Regolarizzabili mediante: NON REGOLARIZZABILE

Descrizione delle opere da sanare: PERGOLATO IN LEGNO ADDOSSATO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

l'immobile è situato in un ambiente residenziale estivo - invernale formato da un complesso di abitazioni indipendenti e semi indipendenti vicino al centro di Leonessa e a ridosso del monte Tilia

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi riservati ai residenti.

**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:** Cascia - Norcia .

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Terminillo .

**Attrazioni storiche:** Chiese .



**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 100 mt

### 3. STATO DI POSSESSO:

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 giudiziale annotata a favore di [redacted] Derivante da [redacted]  
[redacted] Importo ipoteca [redacted]; Registrato a Tribunale ordina-  
[redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] scritto/trascritto a Rieti in data [redacted]

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]  
Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare; A rogito di Tribunale di Rieti in data [redacted]  
[redacted] iscritto/trascritto a Rieti in data [redacted]

##### 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:**

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.145,90

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: [redacted] in comunione dei beni [redacted] in comunione dei Beni da [redacted]. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] trascritto a rieti, in data [redacted]

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [redacted]

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 27/03/1986 al n. di prot. 1987

Rilascio in data 24/08/1995 al n. di prot. 897/B

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 27.187.185. Importo residuo: € 0,00

##### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di pergolato coperto addossato alla struttura con piastre rimovibili



Regolarizzabili mediante: NON REGOLARIZZABILE

Smontaggio e demolizione della Struttura con trasporto a discarica : € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: PERGOLATO NON CONFORME ALLE PRESCRIZIONI ANTISISMICHE IN QUANTO APPOGGIATO ALLA STRUTTURA

Note generali sulla conformità: Rimozione manufatto tipo pergolato appoggiato con copertura fissa realizzato con l'utilizzo di Piastre e bulloni facilmente rimovibili e ripristino della muratura compreso trasporto a discarica.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera giunta Regional del Lazio N° 258 del 07/08/2013
Zona omogenea:	B1
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 ml

### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un pergolato addossato senza autorizzazione in zona ricompresa nel vincolo paesaggistico ex L.149/39  
Regolarizzabili mediante: NON REGOLARIZZABILE

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Rimozione manufatto tipo pergolato appoggiato con copertura fissa realizzato con l'utilizzo di Piastre e bulloni facilmente rimovibili e ripristino della muratura compreso trasporto a discarica.**



Descrizione: di cui al punto A

L'IMMOBILE FA PARTE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE IN PROSSIMITA DEL CENTRO DEL PAESE DI LEONESSA ALLA BASE DELLE PENDICI DEL MONTE TILIA  
 COMPOSTO DA UN INGRESSO CON UN PERGOLATO SENZA AUTORIZZAZIONE, NON SANABILE, IN APPOGGIO SUL BALCONE DI INGRESSO  
 POSTO AL PIANO TERRA RIALZATO E' COMPOSTO DA UN SOGGIORNO CUCINA DOVE E PRESENTE UNA SCALA RETRATTILE DI ACCESSO A UNA ZONA MANSARDATA APERTA SULLO STESSO, DA UNA STANZA DA LETTO CON BAGNO IN CAMERA E UN BALCONE ESTERNO.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Tipologia del diritto:

Superficie complessiva di circa mq **46,52**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.03 MAX E 2.02 MIN

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile: L'IMMOBILE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI SIA ESTERNE CHE INTERNE SENZA RISCALDAMENTO DIFFUSO

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

Balconi	materiale: c.a. condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: c.a. condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b>
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: <b>sufficienti</b>

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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Stufa nella zona giorno
Esiste la dichiarazione di conformità	NO





**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	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:**

Il metodo di stima utilizzato è quello per metodologia diretta, e comparazione, basata sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale come segue: Superficie utile netta calpestabile 100%; Mansarde 75%; Sottotetti non abitabili (mansarda) 35%; Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80%; Soppalchi non abitabili 15%; Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%; Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%; Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60%; Balconi e Lastrici solari 25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% Portici e Patii 35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) 20%; Locali accessori (collegati ai vani principali) 35%; Locali tecnici 15%; Box (in autorimessa collettiva) 45%; Box (non collegato ai vani principali) 50%; Box (collegato ai vani principali) 60%; Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%; Posti auto scoperti 20%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ingresso Soggiorno	sup reale netta	16,58	1,00	16,58
camera da letto	sup reale netta	8,71	1,00	8,71
bagno	sup reale netta	4,25	1,00	4,25
soppalco basso	sup reale netta	8,88	0,25	2,22
Balcone	sup reale netta	8,10	0,25	2,03
		<b>46,52</b>		<b>33,79</b>



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

Il metodo di stima utilizzato è quello per metodologia diretta, e comparazione, basata sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale come segue: Superficie utile netta calpestabile 100%; Mansarde 75%; Sottotetti non abitabili (mansarda) 35%; Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80%; Soppalchi non abitabili 15%; Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%; Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%; Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60%; Balconi e Lastrici solari 25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% Portici e Patii 35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20%; Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35%; Locali tecnici 15%; Box (in autorimessa collettiva) 45%; Box (non collegato ai vani principali) 50%; Box (collegato ai vani principali) 60%; Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%; Posti auto scoperti 20%

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti ;

Ufficio tecnico di Leonessa ;

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

Altre fonti di informazione: idealista - casa .it .

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.721,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ingresso Soggiorno	16,58	€ 850,00	€ 14.093,00
camera da letto	8,71	€ 850,00	€ 7.403,50
bagno	4,25	€ 850,00	€ 3.612,50
soppalco basso	2,22	€ 850,00	€ 1.887,00
Balcone	2,03	€ 850,00	€ 1.725,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.721,50
Valore corpo			€ 28.721,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.721,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.721,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		33,79	€ 28.721,50	€ 28.721,50



**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% )	€ 4.308,23
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 419,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è comodamente divisibile

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.994,28
---	-------------

Data generazione:  
27-08-2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefano Marzetti**

