

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **134/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

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

**Esperto alla stima:** INGEGNERE MASSIMILIANO SILVA  
**Codice fiscale:** SLVMSM81A21H501I  
**Partita IVA:** 01077300570  
**Studio in:** VIA MERCATANTI 6 - 02100 RIETI  
**Telefono:** 0746 204580  
**Email:** massimiliano-silva@libero.it  
**Pec:** massimiliano.silva@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

[OMISSIS] proprietaria per 1/1, fo-glio 13, particella 68, subalterno 1, indirizzo Località Cotti, piano 1-2, comune Torricella, cate-goria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Tot: 54 mq; Tot escluse aree scoperte 53 mq, rendita € 99.42

foglio 13, particella 69, subalterno 3, indirizzo Località Cotti, piano 1-2, comune Torricella, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Tot: 55 mq; Tot escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 85.22

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 58.281,25

Beni in **Torricella In Sabina (RI)**  
Località/Frazione **Loc. Lotti**

**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 popolare [A4] sito in frazione: Loc. Lotti**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS proprietaria per 1/1, foglio 13, particella 68, subalterno 1, indirizzo Località Cotti, piano 1-2, comune Torri-cella, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Tot: 54 mq; Tot escluse aree scoperte 53 mq, rendita € 99.42

Derivante da: Ricongiungimento usufrutto 23/05/2010

Confini: A Nord p.Ila 67; A Est P.Ila 69; A Sud e Ovest p.Ila 71 corte comune

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [omissis] proprietaria per 1/1, foglio 13, particella 69, subalterno 3, indirizzo Località Cotti, piano 1-2, comune Torri-cella, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Tot: 55 mq; Tot escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 85.22

Derivante da: Ricongiungimento usufrutto 23/05/2010

Confini: A Nord p.Ila 67; A Est p.Ila 69; A Sud P.Ila 69; A Ovest p.Ila 68

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ) due immobili oggetto di pignoramento costituiscono allo stato attuale un'unica unità immobiliare con destinazione abitazione. Lo stato attuale non ha rispondenza nella distribuzione interna con le planimetrie catastali. Regularizzabili mediante: Presentazione DOCFA a seguito regolarizzazione edilizia Presentazione DOCFA: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

La località Lotti sorge a circa 1 Km. dal centro urbano del Comune di Torricella, lungo il tracciato della vecchia via SS4 Salaria. La zona è immersa nel verde ed è edificata con costruzioni residenziali mono o plurifamiliari di recente costruzione o ristrutturazione. E+ dotata di buona viabilità e di facili archeggi.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Farfa, Monteleone Sabino, Montenero, Casaprota, Poggio Moiano, Fara in sabina.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monti Sabini.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Farfa, Rocca di Ornaro Alto, Chiesa San Giovanni Battista, Chiesa Santa Maria delle Grazie, resti antica via Salaria.

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio Pubblico su gomma COTRAL 1 Km., Autostrada A1 35 Km, Stazione Ferroviaria Passo Corese 30 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 103.291,38 ; A rogito di Bellini Caelo in data 01/02/2006 ai nn. 62463; Iscritto/trascritto a Rieti in data 03/02/2006 ai nn. 924/201

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 93.606,96; Importo capitale: € 46.803,48 ; A rogito di Equitalia

s.p.a. in data 05/03/2015 ai nn. 128/9615; Iscritto/trascritto a Rieti in data 06/03/2015 ai nn. 1561/135

*4.2.2 Pignoramenti:*

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 18/10/2021 ai nn. 926 iscritto/trascritto a Rieti in data 19/11/2021 ai nn. 10540/9044;

*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:**

**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:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Atto di donazione e divisione nuda proprietà - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'usufruttuario Aureli Valentino è deceduto in data 23/05/2010 con riunione usufrutto alla nuda proprietà

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 568/92  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: RISANAMENTO IGIENICO CONSERVATIVO  
 Oggetto: Concessione Edilizia  
 Presentazione in data 06/03/1992 al n. di prot. 1078  
 Rilascio in data 27/05/1992 al n. di prot.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Scala accesso al secondo piano posizionata nel vano ingresso e non nel vano adiacente Nord come previsto in progetto. Realizzazione di un bagno e un ripostiglio al piano primo. Chiusura porta accesso parete Sud. Apertura finestra vano bagno. Al piano secondo sono stati resi accessibili i vani sottotetto lato sud con realizzazione in essi di un vano bagno. Regularizzabili mediante: Ripristino status quo ante  
 Ripristino status quo ante comprensivo di spese tecniche: € 25.000,00  
 Oneri Totali: **€ 25.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. Lazio n. 15 del 10/01/1974
Zona omogenea:	Agricola
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:	0.03 MC/MQ
Rapporto di copertura:	-----
Altezza massima ammessa:	7.50 MT
Volume massimo ammesso:	2000 MC

**Note sulla conformità:**





**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>metallo</b> materiale protezione: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: -----
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</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: -----
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
Epoca di realizzazione/adequamento	-----
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	23.7 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	-----
Impianto a norma	SI

**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:**

Per il calcolo della consistenza si è considerata la superficie lorda dell'immobile facendo riferimento ai valori rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), e dalle Agenzie Immobiliari della zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sup. piano primo	sup reale lorda	88,21	1,00	88,21
sup. piano secondo	sup reale lorda	42,51	1,00	42,51
Balcone	sup reale netta	3,11	0,25	0,78
		<b>133,83</b>		<b>131,50</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sup. piano primo	88,21	€ 750,00	€ 66.157,50
sup. piano secondo	42,51	€ 750,00	€ 31.882,50
Balcone	0,78	€ 750,00	€ 585,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.625,00
Valore corpo			€ 98.625,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.625,00

#### 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 popolare [A4]	131,50	€ 98.625,00	€ 98.625,00

### 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% )	€ 14.793,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.550,00
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:	<b>€ 58.281,25</b>
---	--------------------

Data generazione:  
09-02-2023

L'Esperto alla stima

