
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **24/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
cantine e terreno agricolo

Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Fax: 338 3554717
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Castiglione 10 - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione con cantine e terreno agricolo

Corpo: Appartamento con cantine e terreno

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 5, particella 57, subalterno 11, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 100mq, rendita € 177,66

foglio 5, particella 57, subalterno 9, piano S1-T, categoria C/2, classe 6, consistenza 25mq, superficie 53mq, rendita € 46,48

foglio 5, particella 349, ULIVETO, classe 1, consistenza 4.000mq, reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 12,00

I subalterni 11 e 9, hanno entrambi diritto all'utilità comune F. 5 part. 57 sub. 12 (BCNC) unitamente ad altri subalterni non oggetto della presente procedura ed appartenenti a terze persone.

2. Stato di possesso

Bene: Via Castiglione 10 - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione con cantine e terreno agricolo

Corpo: Appartamento con cantine e terreno

Possesso: Occupato da debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Castiglione 10 - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione con cantine e terreno agricolo

Corpo: Appartamento con cantine e terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Castiglione 10 - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione con cantine e terreno agricolo

Corpo: Appartamento con cantine e terreno

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Castiglione 10 - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione con cantine e terreno agricolo

Corpo: Appartamento con cantine e terreno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Castiglione 10 - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione con cantine e terreno agricolo

Corpo: Appartamento con cantine e terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Castiglione 10 - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione con cantine e terreno agricolo

Corpo: Appartamento con cantine e terreno

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Castiglione 10 - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione con cantine e terreno agricolo

Valore complessivo intero: 55.500,00

Beni in **Montasola (RI)**
Località/Frazione
Via Castiglione 10

Lotto: 001 - Abitazione con cantine e terreno agricolo

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: Appartamento con cantine e terreno.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Castiglione 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione: foglio 5, particella 57, subalterno 11, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 100mq, rendita € 177,66
Confini: affacci liberi su part.57
- Intestazione: foglio 5, particella 57, subalterno 9, piano S1-T, categoria C/2, classe 6, consistenza 25mq, superficie 53mq, rendita € 46,48
Confini: affacci liberi su part.57

Identificato al catasto Terreni:

- Intestazione: foglio 5, particella 349, uliveto, classe 1, consistenza 4.000mq, reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 12,00
Confini: part.57, part. 350, strada pubblica

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note: in fase di sopralluogo si è costato che il civico del bene è il numero 10 mentre nelle visure catastali è il numero 8. Il bene risulta comunque univocamente individuato.

I subalterni 11 e 9, hanno entrambi diritto all'utilità comune F. 5 part. 57 sub. 12 BCNC, (vedasi allegato relati alle visure catastali) unitamente ad altri subalterni non oggetto della presente procedura ed appartenenti a terze persone.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da piccolo appartamento con n.2 cantine, un edificio ad uso magazzino e terreno agricolo ubicato nel comune di Montasola (RI).

Le unità immobiliari afferiscono ad un piccolo edificio ad uso residenziale situato nella periferia del comune capoluogo dal quale dista circa 3 km.

La zona è di tipo agricolo e boschivo con la presenza di sparuti edifici residenziali prevalentemente

unifamiliari.

L'accesso all'abitazione avviene da strada pubblica dalla quale si diparte una piccola strada di pertinenza e di qui conduce ad una area pavimentata che afferisce esclusivamente all'abitazione in oggetto.

Caratteristiche zona: agricola, periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi scarsi su strada.

Servizi presenti nella zona: Piccoli esercizi commerciali nel comune capoluogo

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Capoluogo di provincia – Rieti: 30km

Principali collegamenti pubblici: Bus extraurbano nel comune capoluogo

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore esecutato, 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito in data 06/03/2007 ai nn. 69565/18803; Iscritto/trascritto a Rieti in data 09/03/2007 ai nn. 2507/617

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 12/01/2025 ai nn. 136 iscritto/trascritto a Rieti in data 07/03/2025 ai nn. 2072/1731;

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: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non indicato

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/10/2002 al 06/03/2007. In forza di denuncia di successione (Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI); registrato a Rieti, in data 05/08/2003, ai nn. 23/276; trascritto a Rieti, in data 11/08/2006, ai nn. 7513/4867.

Note: Accettazione tacita trascritta in data 09/03/2007 ai nn. 2505/1570

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/03/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito, in data 06/03/2007, ai nn. 69563/18802; trascritto a Rieti, in data 09/03/2007, ai nn. 2506/1571.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Sulla scorta della dichiarazione rilasciata dal Comune di Montasola si rileva che il bene è ante 1967 e che non risultano titoli abilitativi di sorta. Sebbene l'edificio sia ante '67, risulta dalle visure catastali una variazione del 22/09/1997 per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione. Il bene è catastalmente conforme a questa ultima variazione eseguita apparentemente senza titolo edilizio così come dichiarato dall'amministrazione comunale.

Difformità regolarizzabili tramite SCIA/CILA a sanatoria per opere interne. Importo presunto per regolarizzazione salvo eventuali congruagli da pattuirsi con l'Amministrazione Comunale: €4.500,00

7.1 Conformità edilizia:

Pertanto NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di fabbricazione
In forza della delibera:	DGR n.190 del 03/11/1972
Zona omogenea:	Agricola

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] con cantine e terreno**

Il bene oggetto della vendita è costituito da piccolo appartamento con n.2 cantine, un edificio ad uso magazzino e terreno agricolo ubicato nel comune di Montasola (RI).

Le unità immobiliari afferiscono ad un piccolo edificio ad uso residenziale situato nella periferia del comune capoluogo dal quale dista circa 3 km.

La zona è di tipo agricolo e boschivo con la presenza di sparuti edifici residenziali prevalentemente unifamiliari.

L'edificio si articola di n. 3 piani di cui 2 fuori terra e n.1 piano seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano terra e le cantine al piano seminterrato mentre il magazzino costituisce un piccolo fabbricato a parte realizzato nelle immediate vicinanze del fabbricato principale.

L'accesso all'abitazione avviene da strada pubblica dalla quale si diparte una piccola strada di pertinenza e di qui conduce ad una area pavimentata che afferisce esclusivamente all'abitazione in oggetto.

L'alloggio principale ha una superficie lorda di circa 82mq ed è composto da un piccolo ambiente di soggiorno con angolo cottura e camino; n.2 camere da letto e un bagno.

Le cantine sono ubicate al piano seminterrato e si compongono di n.2 ambienti con una superficie lorda di circa 23mq.

Il fabbricato ad uso magazzino ha forma rettangolare con tetto a doppia falda inclinata ed è composto da un unico ambiente con superficie lorda pari a circa 25mq.

Il terreno è ubicato nelle immediate vicinanze dell'immobile principale anzi descritto è caratterizzato da discreta acclività con la presenza di alberi da frutto ed uliveto non ben mantenuti. Il terreno ha una superficie di 4.000mq

Superficie complessiva di circa mq **141,00**

E' posto al piano: T, S1, ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: appena sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo appena sufficiente con finiture non di pregio e poco mantenute.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **da normalizzare**

Copertura tipologia: **a falde** condizioni: **sufficienti**

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

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

Pareti esterne materiale: **tufo** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **appena sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **appena sufficiente**

Rivestimento

ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **scarse****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione principale	sup reale lorda	82,00	1,00	82,00
cantine	sup reale lorda	23,00	0,50	11,50
Area esterna	sup reale lorda	23,00	0,25	5,75
Magazzino	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
		153,00		124,25

Accessori

1. Terreno foglio 5, particella 349, ULIVETO, classe 1, consistenza 4.000mq, reddito dominicale € 8,26, reddito agrario € 12,00
Sviluppa una superficie complessiva di 4000 mq
Valore a corpo: **€ 6000,00**

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

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Ai fini della determinazione del più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di stima, è stato adottato il Procedimento di Stima Sintetico-Comparativo. Tale metodologia si fonda sul confronto diretto del bene con immobili aventi caratteristiche analoghe, recentemente compravenduti o in offerta sul mercato di riferimento, al fine di individuare un prezzo unitario rappresentativo.

Il processo estimativo si è articolato nelle seguenti fasi operative:

1. Analisi e Selezione del Campione

È stata condotta un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare di zona per individuare un campione rappresentativo di immobili comparabili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione. Tale selezione è stata operata ricercando beni che presentino caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile prossime a quelle dell'oggetto di stima, garantendo la significatività statistica del confronto.

2. Normalizzazione e Adeguamento (Ponderazione)

I valori rilevati sono stati sottoposti a un processo di normalizzazione e adeguamento, volto a depurare i prezzi di mercato dalle differenze riscontrate rispetto al bene stimato. In particolare, sono stati applicati coefficienti di merito o correzioni analitiche in funzione di:

Fattori Estrinseci (Analisi dell'Intorno):
Ubicazione e Posizione: Valutazione dell'attrattività del contesto, esposizione, esposizione solare e panorama.

Dotazione Infrastrutturale: Qualità dei servizi primari e secondari, efficienza del sistema di trasporto pubblico, accessibilità veicolare e qualità del tessuto urbano.

Dinamiche di Mercato: Riflessi della domanda e dell'offerta locale sulle tempistiche di assorbimento dell'immobile.

Fattori Intrinseci (Analisi del Bene):

Caratteristiche Costruttive e Stato di Manutenzione: Analisi della vetustà, del livello di finitura e dell'efficienza degli impianti, nonché la qualità architettonica del fabbricato.

Caratteristiche Funzionali: Distribuzione degli spazi interni, superficie commerciale, orientamento e comfort abitativo.

Pertinenze e Accessori: Valorizzazione di eventuali spazi esterni (balconi, terrazzi, giardini), posti auto, cantine o vani accessori che concorrono a determinare la commerciabilità del bene.

3. Determinazione del Valore

Attraverso l'applicazione di detti coefficienti di rettifica, i prezzi comparativi sono stati ricondotti a una base di omogeneità. Il valore finale è stato determinato mediante una media ponderata (o aritmetica, qualora il campione risulti altamente omogeneo) dei valori così rettificati, ritenuta la stima più attendibile in quanto riflette l'effettivo apprezzamento del mercato locale per le specifiche peculiarità del bene.

A titolo esemplificativo si riportano di seguito le caratteristiche (elementi di confronto) con il relativo coefficiente di merito:

- Posizione / Ubicazione (Vicinanza a servizi, esposizione, piano, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$
- Stato di conservazione (Recente ristrutturazione, necessità di lavori, ecc.): $\pm 5\% \div 10\%$
- Funzionalità (Disposizione, affacci, ecc.): $\pm 5\%$
- Dotazioni (Ascensore, Posto auto, ecc.): $\pm 3\% \div 8\%$
- Efficienza energetica (caratteristiche dell'involucro e dotazioni impiantistiche): $\pm 2\% \div 5\%$

I coefficienti di merito applicati sono stati determinati in coerenza con la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), conformemente agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS/EVS) e alla norma UNI 11558. Tali correttivi sono frutto di un'indagine diretta sul mercato locale ivi incluse le valutazioni OMI e riflettono l'apprezzamento (o il deprezzamento) che il segmento di riferimento attribuisce alle specifiche caratteristiche del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Montasola; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento con cantine e terreno. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.362,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione principale	82,00	€ 550,00	€45.100,00
cantine	11,50	€ 550,00	€ 6.325,00

Area esterna	5,75	€ 550,00	€ 3.162,50
Magazzino	25,00	€ 375,00	€ 9.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.962,50
Valore Finale			€ 63.962,50
Valore corpo			€ 63.962,50
Valore Accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 69.962,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.962,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantine e terreno	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Terreno	124,25	€ 69.962,50	€ 69.962,50

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%)	€ 10.494,37
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Arrotondamento:	€31,87

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 55.500,00
---	--------------------

Data generazione:
07-07-2026

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI