
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____

contro: _____

N° Gen. Rep. **106/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: _____

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

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: 0746200790
Email: studio.stefanomarzetti@gmail.com
Pec: stefano.marzetti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Alano Abbate - CAMPOMAGGIO - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 36, particella 312, subalterno 3, indirizzo Via Alano Abbate , piano T, comune Fara in sabina , categoria A/3, classe 3, consistenza 5.0, superficie 112, rendita € 309,87

2. Stato di possesso

Bene: Alano Abbate - CAMPOMAGGIO - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Alano Abbate - CAMPOMAGGIO - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Alano Abbate - CAMPOMAGGIO - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Beni: Alano Abbate - CAMPOMAGGIO - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Alano Abbate - CAMPOMAGGIO - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Alano Abbate - CAMPOMAGGIO - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Alano Abbate - CAMPOMAGGIO - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 36.201,50

Beni in Fara In Sabina (RI)
Località/Frazione CAMPOMAGGIO
Alano Abbate

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 economico [A3] sito in Fiano Romano (RM) CAP: 02032 frazione: Campomaggio, Alano Abbate

Note: Il fabbricato è in uno stato di abbandono totale privo di infissi e internamente oggetto di una demolizione per ristrutturazione mai completata.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 36, particella 312, subalterno 3, indirizzo Via Alano Abbate, piano T, comune Fara in sabina, categoria A/3, classe 3, consistenza 5.0, superficie 112, rendita € 309,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dati di superficie

Confini: A Est con i sub 2-4-5; a Ovest con il sub 81; a Nord con il Sub 85; a sud con il sub 31
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in una zona residenziale di abitazioni singole o bifamiliari denominata Campomaggio nelle vicinanze della Via Salaria per Roma.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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 volontaria annotata a favore di _____ contro _____
; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; Importo ipoteca: € 105.545,00; Importo capitale: € 70.362,51 ; A rogito di Bellini Carlo in data 04/08/2014 ai nn. 91976-30309; Iscritto/trascritto a Rieti in data 07/08/2014 ai nn. 6264/468 ; Note: _____ nato a Rieti del 25/03/1941 debitore non datore di ipoteca

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____ ; Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 14/07/2023 ai nn. 498 iscritto/trascritto a Rieti in data 14/08/2023 ai nn. 8382/6847;

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: nato a Roma (RM) 28/01/1968
nata a Roma il 26/12/1964 dal 26/10/1999 al 19/04/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Bellini , in data 26/10/1999, ai nn. 28452; trascritto a Rieti, in data 03/11/1999, ai nn. /5157.

Titolare/Proprietario: sede in Roma dal 19/04/2012 al 04/08/2014 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti , in data 19/04/2012, ai nn. 103-2012; trascritto a Servizio di pubblicità Immobiliare di Rieti , in data 09/05/2012, ai nn. /302.

Titolare/Proprietario: nata a Magliano Sabina (RI) 02/12/1980 dal 04/08/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bellini Carlo , in data 04/08/2014, ai nn. 91975-30308; trascritto a Rieti , in data 06/08/2014, ai nn. /5243.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n. 500/86

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: per lavori di realizzazione di fabbricato in assenza di concessione edilizia intestata

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 4265

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	in forza di delibera della Giunta della Regione Lazio n. 10948 del 27.12.1996
Norme tecniche di attuazione:	Norme tecniche ed indici: lotto minimo 400; la particella ricade all'interno del P.P.E. del nucleo abusivo di Campomaggiore approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.47 del 27.09.2007
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:	0.25

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Composto da un portico esterno della superficie di mq 20,25, da un ingresso corridoio dal quale è possibile accedere ai vani interni della superficie di mq 5,40 da una piccola camera da letto di mq 10,54 da una camera da letto matrimoniale di mq 9,78 e da un vano soggiorno di mq 18,81 oltre ad una piccola cucina di mq 11,65. Il fabbricato è posizionato all'interno di un ampio lotto di terreno della superficie di mq 1350,00. Il fabbricato è stato oggetto di una demolizione totale che ne ha reso l'incompleto utilizzo con eliminazione di infissi demolizione di maioliche e pavimenti tanto da renderlo un rudere in stato di ammaloramento generale tanto da pregiudicare anche la stabilità del tetto con il perdurare di tale condizione nel tempo ni 5, posto al piano t. - rendita: € 309,87.

L'edificio è stato costruito nel 1975.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 280.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.406,18**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 198: ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Si presente in stato di abbandono totale con demolizione di tutte le pavimentazioni e maioliche oltre privo di infissi.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Cannello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Ferro** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **da demolire**

Manto di copertura materiale: **fibrocemento** coibentazione: **inesistenti** condizioni: **da demolire**

Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **scarse**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	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 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%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corridoio	sup reale netta	5,40	1,00	5,40
Camera letto	sup reale netta	10,54	1,00	10,54
Camera da letto 2	sup reale netta	9,78	1,00	9,78
Soggiorno	sup reale netta	18,81	1,00	18,81
Cucina	sup reale netta	11,65	1,00	11,65
Giardino	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
Giardino	sup lorda di pavimento	1.325,00	0,02	26,50
		1.406,18		85,18

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 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 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 Fara in Sabina ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti ;

Uffici del registro di Rieti;

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

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.590,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corridoio	5,40	€ 500,00	€ 2.700,00
Camera letto	10,54	€ 500,00	€ 5.270,00
Camera da letto 2	9,78	€ 500,00	€ 4.890,00
Soggiorno	18,81	€ 500,00	€ 9.405,00
Cucina	11,65	€ 500,00	€ 5.825,00
Giardino	2,50	€ 500,00	€ 1.250,00
Giardino	26,50	€ 500,00	€ 13.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.590,00
Valore Finale			€ 42.590,00
Valore corpo			€ 42.590,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.590,00

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]	85,18	€ 42.590,00	€ 42.590,00

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%) € 6.388,50

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: € 36.201,50

Data generazione:
08-04-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Marzetti

