
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: xxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx

N° Gen. Rep. **3/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/02/2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: xxxxxxxxxxxxxxxx

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

Partita IVA: xxxxxxxxxxxxxxxx

Studio in: xxxxxxxxxxxxxxxx

Telefono: xxxxxxxxxxxxxxxx

Email: xxxxxxxxxxxxxxxx

Allegati:

- 1) Elaborati grafici dei beni pignorati
- 2) elaborato fotografico
- 3) planimetrie catastali -elaborato planimetrico-estratto di mappa
- 4) risultanze accesso agli atti comune di Collevécchio
- 5) visure catastali aggiornate
- 6) visure ipotecarie aggiornate (con trascrizioni, iscrizioni, titolo di provenienza)
- 7) ricevuto invio bozza alle parti
- 8) bozzetto descrittivo

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via San Valentino n. 14 - Colavecchio (RI) - 02042

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 10 particella n. 30 sub 5, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via San Valentino n. 14, piano T, comune COLLEVECCHIO (RI) , categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie totale: 91 mq; totale escluse aree scoperte 91 mq; rendita € 222,08

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 10 particella n. 30 sub 4, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via San Valentino n. 14, piano S1, comune COLLEVECCHIO (RI) , categoria C/2, classe 4, consistenza mq 74 , superficie totale: 99 mq; rendita € 114,65

2. Stato di possesso

Beni: Via San Valentino n. 14 - Colavecchio (RI) - 02042

Lotto: UNICO

Corpi: A-B

Possesso: immobili nel possesso degli esecutati e dei loro famigliari, da considerarsi liberi ai fini della vendita

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via San Valentino n. 14 - Colavecchio (RI) - 02042

Lotto: UNICO

Corpi: A-B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Via San Valentino n. 14 - Colavecchio (RI) - 02042

Lotto: UNICO

Corpi: A-B

Creditori Iscritti: xxxxxxxxxxxxxx

5. Comproprietari

Beni: Via San Valentino n. 14 - Colavecchio (RI) - 02042

Lotto: UNICO

Corpi: A-B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Valentino n. 14 - Colavecchio (RI) - 02042

Lotto: UNICO

Corpi: A-B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via San Valentino n. 14 - Colavecchio (RI) - 02042

Lotto: UNICO

Corpi: A-B

Continuità delle trascrizioni: sì

8. Prezzo

Beni: Via San Valentino n. 14 - Colavecchio (RI) - 02042

Lotto: UNICO Corpi A-B

Valore complessivo intero: € 33.097,25

Beni in Collevicchio (RI)
Via San Valentino n. 14 - 02042

Lotto: UNICO

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] Via San Valentino n. 14 - 02042

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificazione al catasto Fabbricati:

Corpo A

foglio 10 particella n. 30 sub 5, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via San Valentino (non figura nella visura catastale il civ. n. 14), piano T, comune COLLEVECCHIO (RI), categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, superficie totale: 91 mq; totale escluse aree scoperte 91 mq; rendita € 222,08

Derivante da:

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

-variazione nel classamento del 26/10/2005 pratica n. RI0086055 in atti dal 26/10/2005

variazione di classamento (n. 10235.1/2005)

- variazione del 05/05/2005 pratica n. RI0035464 in atti dal 05/05/2005 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 3142.1/2005)

Identificativo corpo: B.

Magazzino [C2] Via San Valentino n. 14 - 02042

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX

Cod. Fiscale: **XXXXXXXXXXXXXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificazione al catasto Fabbricati:

Corpo B

foglio 10 particella n. 30 sub 4, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via San Valentino (non figura nella visura catastale il civ. n. 14), piano S1, comune COLLEVECCHIO (RI), categoria C/2, classe 4, consistenza mq 74, superficie totale: 99 mq; rendita € 114,65

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 26/10/2005 pratica n. RI0086055 in atti dal 26/10/2005 variazione di classamento (n. 10235.1/2005)
- variazione del 05/05/2005 pratica n. RI0035464 in atti dal 05/05/2005 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 3142.1/2005)

Confini:

- A sud-est : Via San Valentino
- a nord-est: particelle n. 30 sub 3 (al piano S1) e n. 30 sub 6 (al piano terra)
- A sud-ovest : particella n. 32 e 29
- a nord-ovest : particella n. 32

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabili mediante: va ripristinato lo stato dei luoghi uniformandosi all'ultimo titolo edilizio e alle planimetrie catastali

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è posizionato l'immobile si trova a circa 300 metri dal centro del piccolo paese della provincia di Rieti, nei pressi del quale sono presenti le principali attività commerciali (negozi di alimentari di vario genere, farmacia, bar, ecc.), uffici comunali, ufficio postale, comando carabinieri.

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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: Poggio Mirteto 25 km, Passo Corese 40 km, Fiano Romano 35 km, Magliano Sabina 15 km.

Attrazioni paesaggistiche: Centri storici dei paesi della bassa sabina.

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi della bassa sabina.

Principali collegamenti pubblici: servizio autobus Cotral

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpi: A-B

Collevecchio (RI) Via San Valentino n. 14 - 02042

Corpo A - Abitazione di tipo economico [A3]

Corpo B - Magazzino [C2]

Possesso: immobili nel possesso degli esecutati e dei loro famigliari, da

considerarsi libero ai fini della vendita

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 **XXXXXXXXXXXXXXXX**
con sede in Milano, contro **XXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXX**, Importo
ipoteca: € 198.000,00 ; Importo capitale: € 99.000,00 ; A rogito Garofalo Aldo
Notaio in Roma, in data 13/06/2006 rep.95051/13464; Iscritta a Rieti in data
29/06/2006 ai nn. 5921 R.G. e n. 1251 R.P. ; Note: Durata del mutuo : anni 29.
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXX** sede Milano c.f.
XXXXXXXXXXXXXXXX contro **XXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXX**; atto Uff.
Giudiziario Tribunale di Rieti in data 07/01/2025 rep. 287, trascritto a Rieti in
data 31/01/2025 ai nn. 863 R.G. e n. 712 R.P.;
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna nuova formalità rilevata attraverso l'aggiornamento.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Collevocchio (RI), Via San Valentino n. 14

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: Da depositare a cura del tecnico che verrà incaricato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

sito in Collevocchio (RI), Via San Valentino n. 14

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 specificato

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: XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX

dal 30/01/2006 alla attualità,

in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Garofalo di Roma in data 13/06/2006 rep. 95050/13463 trascritto a Rieti in data 29/06/2006 ai nn. 5920 r.g. e n. 3796 r.p., da XXXXXXXXXXXXXXXX 1961.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXXXXXX, era divenuto titolare in forza del Decreto di Trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Rieti (rep. 902/2003 in data 08/09/2003) trascritto a Rieti il 16/09/2004 ai nn. 8538 r.g. e 6229 r.p., a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Comune di Collevocchio (RI) - **Via San Valentino n. 14 - 02042**

Corpo A - Abitazione di tipo economico [A3]

Corpo B - Magazzino [C2]

Pratica: Dichiarazione di inizio attività (D.I.A) prot. 000776 del 20/02/2004

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: ristrutturazione interna per la separazione delle due unità abitative

Presentazione in data 20/02/2004 al n. di prot. 000776

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Pratica: Dichiarazione di inizio attività (D.I.A) prot. 003745 del 09/08/2006

Pratica Edilizia n. 3054

Intestazione: **XXXXXXXXXXXXXX**

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: rifacimento tetto inclinato e massetto e pavimentazione solaio

Presentazione in data 09/08/2006 al n. di prot. 003745

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Agibilità/abitabilità : richiesta in data 29/04/2015 prot. 1662 attestata per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 25 c. 5 del D.P.R: 380/2001

7.1 Conformità edilizia:

Corpi A-B - Abitazione di tipo economico [A3] e Magazzino [C2]

Note sulla conformità edilizia:

rispetto all'ultimo titolo edilizio agli atti del comune (DIA in data 09/08/2006 prot. 003745) l'immobile risulta essere stato oggetto di una serie di modifiche eseguite senza titolo edilizio, per quanto potuto capire giustificate principalmente dalla convivenza con il rispettivo genitore e suocero disabile (**deceduto**) degli esecutati (tant'è che risulta posto tutt'ora in opera un servoscala, rappresentato anche nella documentazione fotografica) per poter spostare la persona da un piano all'altro, oltre che per le oggettive esigenze del nucleo familiare.

Le opere, meglio rappresentate con la documentazione fotografica e meglio raffigurate nei due elaborati grafici relativi ai due subalterni pignorati sono consistite in:
-cambio della destinazione d'uso del locale magazzino al piano seminterrato, trasformato in zona giorno della abitazione, con ampia cucina e ampio soggiorno-pranzo e con predisposizione allacci per bagno;
-trasformazione del piano terra-rialzato da singola unità immobiliare in zona notte della abitazione ottenuta con il cambio d'uso sopra citato, con creazione di 3/4 camere da letto e unico bagno di servizio.

L'area di pertinenza esclusiva esterna risulta anch'essa essere stata oggetto di lavori che hanno determinato un prolungamento verso valle, tramite realizzazione di una sorta di balconata a sbalzo ma anche poggiante su una sorta di muro a secco in blocchi di tufo e gabbionata metallica, in pessime condizioni di stabilità (come visibile dalle ultime foto facenti parte dell'elaborato fotografico).

L'opera secondo quanto riferito fu costruita dagli esecutati per contenere una frana che ha coinvolto la stessa corte di pertinenza esclusiva, problema in base a quanto riferito non del tutto risolto, tant'è che in alcune zone della porzione al piano seminterrato è stato segnalato il distacco tra pavimentazione e zoccolo battiscopa per alcuni centimetri (come da foto allegata).

Regolarizzabili mediante:

Si esclude, dal momento che le ragioni del credito devono considerarsi decorrenti dalla data della ipoteca iscritta in data 29/06/2006 (atto del 13/06/2006), che possano ricorrere i presupposti di cui al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

Viste le norme di piano regolatore generale, le opere eseguite non si ritengono sanabili e pertanto si può solo prevedere il ripristino dello stato dei luoghi.

Vanno sicuramente interpellati un geologo ed un ingegnere civile, per verificare se le

opere effettuate abusivamente per contenere il movimento franoso siano idonee, visto che il piano seminterrato presenta in più punti un abbassamento del pavimento riconducibile ad un dissesto non del tutto arrestato e viste le oggettive condizioni di instabilità in cui versa il muro a secco sottostante la balconata realizzata dagli esecutati, che può costituire un serio pericolo per persone, animali e cose.

Le predette opere (balconata e muro a secco in tufo sottostante), insistono su porzione della particella n. 29 intestata catastalmente ad altri soggetti; sulla porzione anzidetta la titolarità in capo agli esecutati non risulta in base alle trascrizioni regolarizzata; (ne si rileva che siano trascorsi 20 anni tra l'atto di compravendita del 30/01/2006 e la trascrizione del pignoramento (31/01/2025).

Da una stima effettuato le opere di ripristino, che vanno dalla demolizione delle opere eseguite al piano seminterrato, alla eliminazione dell'impianto di riscaldamento al piano seminterrato, alla rivisitazione dell'impianto di riscaldamento della parte abitativo al piano terra (rialzato), al ripristino della cucina al piano terra (rialzato), alla eliminazione della cucina al piano seminterrato, del camino, si stimano in circa € 5.000,00.

Opere per la riduzione in pristino: circa € 5.000,00

Mentre gli oneri per la stabilizzazione del muro di contenimento, comprese spese tecniche: si stimano in circa € 10.000,00

Oneri Totali: circa € 15.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Si ritiene di avere rese edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva e resi edotti coloro che saranno interessati all'acquisto degli immobili oggetto di perizia e di stima, nella maniera più esauritiva possibile, della situazione oggi conosciuta dal CTU in base alla disamina della documentazione fornita a seguito di richiesta di accesso agli atti al comune di Collevécchio. Si ritiene soprattutto di avere adeguatamente informato gli interessati all'acquisto delle eventuali problematiche che potrebbero nascere in una successiva vendita ordinaria, rispetto a quella oggetto della presente procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica: Comune di Collevécchio, Via San Valentino n. 14 - 02042

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale del Comune di Collevécchio
In forza della delibera:	Approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio in data 22/12/2008 n. 935 pubbl. sul BUR n. 7 del 21/02/2009 (adottato con Del. Consiliare n. 23 del 3/7/2001
Zona omogenea:	Zona B, sottozona B2 – completamento lotti liberi capoluogo
Immobile soggetto a convenzione:	No
Note:	

Note sulla conformità:

Ci si riporta a quanto indicato nel precedente cap. 7.1.

Si ritiene di avere rese edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva e resi

edotti coloro che saranno interessati all'acquisto degli immobili oggetto di perizia e di stima, nella maniera piu' esaustiva possibile, della situazione oggi conosciuta dal CTU in base alla disamina della documentazione fornita a seguito di richiesta di accesso agli atti al comune di Collevicchio. Si ritiene soprattutto di avere adeguatamente informato gli interessati all'acquisto delle eventuali problematiche che potrebbero nascere in una successiva vendita ordinaria, rispetto a quella oggetto della presente procedura esecutiva.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

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

Fabbricato situato in zona semi centrale rispetto al centro storico del piccolo comune della bassa sabina della provincia di Rieti, da cui dista alcune centinaia di metri e in cui risultano ubicati i principali e basilari servizi (**uffici comunali, farmacia, negozi di alimentari, ufficio postale**).

Il fabbricato pignorato è di vecchissima costruzione, tant'è che risulta nelle mappe di impianto del catasto terreni del 01/01/1954 e il primo accastamento al NCEU risale al 1953.

Gli interventi di cui ai titoli edilizi forniti dal comune di Collevicchio sono del 2004-2006 ed hanno riguardato piu che un miglioramento attraverso una ristrutturazione, sostanzialmente la divisione dell'originario fabbricato in due unità abitative, ed il rifacimento del tetto della porzione adiacente non pignorata.

Attraverso la visione dei titoli edilizi e delle foto ad essi allegate si può constatare lo stato di avanzata vetustà del fabbricato, nel quale oltre gli interventi eseguiti internamente, si nota solo una ritinteggiatura della facciata su via San Valentino, e nulla del genere sulla facciata retrostante, che risulta tutt'ora priva di intonaco

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

(in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX)

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

1/2 di XXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

(in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX)

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: Terra-rialzato) - S1

L'edificio principale è stato costruito nel: anteriormente al 01/09/1967; successivamente oggetto degli interventi edilizi indicati in perizia

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004-2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 mt

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004-2006

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas e termosifoni in alluminio più termocamino
Stato impianto	funzionante
Note	Occorrono le verifiche da parte dell'incaricato per la redazione dell'ape.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina, piano S1 (in realtà magazzino)	sup reale netta	18,36	0,75	13,77
Soggiorno-pranzo, piano S1 (in realtà magazzino)	sup reale netta	23,33	0,75	17,49
Disimpegno, piano S1 (in realtà magazzino)	sup reale netta	4,44	0,75	2,22
Locale con predisposizioni wc piano S1 (in realtà magazzino)	sup reale netta	7,41	0,75	3,70

Magazzino piano S1	sup reale netta	10,75	0,75	5,37
Corte esclusiva, piano terra	sup reale netta	47,04	0,10	4,70
Area scoperta pertinenziale piano S1 (ricadente su altra proprietà)	sup reale netta	11,40	0,00	0,00
disimpegno, piano terra - rialzato	sup reale netta	4,80	1,00	4,80
stanza, piano terra-rialzato (in realtà cucina)	sup reale netta	12,58	1,00	12,58
Camera 1, piano terra-rialzato	sup reale netta	13,44	1,00	13,44
Camera 2, piano terra rialzato	sup reale netta	12,13	1,00	12,13
Camera 3 piano terra-rialzato(in realtà sala da pranzo)	sup reale netta	12,20	1,00	12,20
Disimpegno antibagno, piano terra-rialzato	sup reale netta	7,20	1,00	7,20
bagno, piano terra rialzato	sup reale netta	3,57	1,00	3,57
Totale mq ragguagliati 113,17 x 500 €/mq = 56.585,00				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima ritenuto più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili sul mercato locale o in funzione di compravendite riferibili a immobili simili e nella stessa zona. Nella valutazione si è tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni, e di ogni altro fattore che è ritenuto dal ctu poter incidere in maniera positiva o negativa sul più probabile prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;

Uffici del registro di RIETI;

Ufficio tecnico di Collevicchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
O.M.I. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Secondo l'OMI le quotazioni per immobili situate nel centro abitato di Collevicchio sono le seguenti:

-Magazzini da 290 € a 390 € al mq lordo

-Abitazione di tipo economico da 300 € a 450 € al mq lordo

-Abitazione di tipo civile da 450 € a 700 € al mq lordo

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita agenzie immobiliari online.

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

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata € 56.585,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cucina, piano S1 (in realtà magazzino)	13,77	€ 500,00	€ 6.885,00
Soggiorno-pranzo, piano S1 (in realtà magazzino)	17,49	€ 500,00	€ 8.745,00
Disimpegno, piano S1 (in realtà magazzino)	2,22	€ 500,00	€ 1.110,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3 / 2025

Locale con predisposizioni wc piano S1 (in realtà magazzino)	3,70	€ 500,00	€ 1.850,00
Magazzino piano S1	5,37	€ 500,00	€ 2.685,00
Corte esclusiva, piano S1,	4,70	€ 500,00	€ 2.350,00
Area scoperta pertinenziale, piano S1, (ricadente su altra proprietà)	0,00	€ 0,00	€ 0,00
disimpegno, piano terra-rialzato	4,80	€ 500,00	€ 2.400,00
Stanza piano terra-rialzato (in realtà cucina)	12,58	€ 500,00	€ 6.290,00
Camera 1 piano terra-rialzato,	13,44	€ 500,00	€ 6.720,00
Camera 2, piano terra-rialzato	12,13	€ 500,00	€ 6.065,00
Camera 3, piano terra-rialzato	12,20	€ 500,00	€ 6.100,00
Disimpegno anti-bagno, piano terra-rialzato	7,20	€ 500,00	€ 3.600,00
bagno, piano terra-rialzato	3,57	€ 500,00	€ 1.785,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.585,00
Valore Corpo			€ 56.585,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.585,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.585,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	113.17	€ 56.585,00	€ 56.585,00

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%)

€ 8.487,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 15.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 33.097,25

Data generazione:
23-01-2026

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI