Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **22/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

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: 3356891300
Email: studio.stefanomarzetti@gmail.com
Pec: stefano.marzetti@geopec.it

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Loc Santa Vittoria - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione in villini [A7]
[redacted] foglio 73 , particella 54 , subalterno 2 , indirizzo Loc Santa Vittoria , piano S1-T-1, comune Petrella salto , categoria A/7, classe U, consistenza 8,5, superficie 213 Mq , rendita € 570,68

foglio 73, particella 54, subalterno 1, indirizzo Loc Santa Vittoria , piano T, comune Petrella salto

Corpo: B
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
[redacted], foglio 73, particella 54, subalterno 3, indirizzo Loc Santa Vittoria , piano 1, comune Petrella Salto , categoria C/6, classe 10, consistenza 32 mq, superficie 42 mq , rendita € 34,71

Corpo: C
Categoria:
[redacted] sezione censuaria Petrella salto foglio 73, particella 54, qualità ENTE URBANO , superficie catastale 1670

2. Stato di possesso

Bene: - Loc Santa Vittoria - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: C
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Loc Santa Vittoria - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c633d791b143f6e3a17ae

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Loc Santa Vittoria - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B
Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: C
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Loc Santa Vittoria - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno
Corpo: B
Comproprietari: Nessuno
Corpo: C
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Loc Santa Vittoria - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

Corpo: B
Misure Penali: NO

Corpo: C
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Loc Santa Vittoria - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Loc Santa Vittoria - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001
Valore complessivo intero: 164.092,40

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

Beni in **Petrella Salto (RI)**
Località/Frazione **Loc Santa Vittoria**

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 in villini [A7] sito in Petrella Salto (RI) CAP: 02025 frazione: Santa Vittoria

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 73 , particella 54 , subalterno 2 , indirizzo Loc Santa Vittoria , piano S1-T-1, comune Petrella salto , categoria A/7, classe U, consistenza 8,5, superficie 213 Mq , rendita € 570,68
Derivante da: Variazione del 0911/2015 - inserimento dati di superficie
Confini: Confina su tutti i lati con terreno di propietà
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 73, particella 54, subalterno 1, indirizzo Loc Santa Vittoria , piano T, comune Petrella salto
Derivante da: Variazione del 06/11/2014 Codifica Piano Incoerente
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione di un tramezzo in corrispondenza della Cucina per allargamento della stessa con la stanza adiacente
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale
Variazione catastale : € 800,00
Oneri Totali: **€ 800,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Petrella Salto (RI) CAP: 02025 frazione: Santa Vittoria

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nata a Roma il 16-05-1985, foglio 73, particella 54, subalterno 3, indirizzo Loc Santa Vittoria , piano 1, comune Petrella Salto , categoria C/6, classe 10, consistenza 32 mq, superficie 42 mq , rendita € 34,71
Derivante da: Variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dati di superficie
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

sito in Petrella Salto (RI) CAP: 02025 frazione: Santa Vittoria

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] , sezione censuaria Petrella salto , foglio 73, particella 54, qualità ENTE URBANO , superficie catastale 1670
Derivante da: Tipo Mappale del 03-10-1996 in atti dal 03-03-1999
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

[redacted]

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona è periferica e di accesso solo alle abitazioni servite dalla strada della Località Santa Vittoria

[redacted]

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola 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: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
Abitazione in villini [A7] sito in Petrella Salto (RI),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Petrella Salto (RI),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

Identificativo corpo: C
sito in Petrella Salto (RI),
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 7500,000 ; A rogito di Notaio Tarsia Eugenio in data 02/10/2007 ai nn. 42347/15432; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/10/2007 ai nn. 2437
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 7500,000 ; A rogito di Notaio Tarsia Eugenio in data 02/10/2007 ai nn. 42347/15432; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/10/2007 ai nn. 2437
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 7500,000 ; A rogito di Notaio Tarsia Eugenio in data 02/10/2007 ai nn. 42347/15432; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/10/2007 ai nn. 2437
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 7500,000 ; A rogito di Notaio Tarsia Eugenio in data 02/10/2007 ai nn. 42347/15432; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/10/2007 ai nn. 2437
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 7500,000 ; A rogito di Notaio Tarsia Eugenio in data 02/10/2007 ai nn. 42347/15432; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/10/2007 ai nn. 2437
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 7500,000 ; A rogito di Notaio Tarsia Eugenio in data 02/10/2007 ai nn. 42347/15432; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/10/2007 ai nn. 2437
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 7500,000 ; A rogito di Notaio Tarsia Eugenio in data 02/10/2007 ai nn. 42347/15432; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/10/2007 ai nn. 2437
Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 7500,000 ; A rogito di Notaio Tarsia Eugenio in data 02/10/2007 ai nn. 42347/15432; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/10/2007 ai nn. 2437
Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 150000,00; Importo capitale: € 7500,000 ; A rogito di Notaio Tarsia Eugenio in data 02/10/2007 ai nn. 42347/15432; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/10/2007 ai nn. 2437
Dati precedenti relativi ai corpi: C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 31/01/2024 ai nn. 293 iscritto/trascritto a Rieti in data 27/02/2024 ai nn. 1771/1549;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 31/01/2024 ai nn. 293 iscritto/trascritto a Rieti in data 27/02/2024 ai nn. 1771/1549;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 31/01/2024 ai nn. 293 iscritto/trascritto a Rieti in data 27/02/2024 ai nn. 1771/1549;
Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 31/01/2024 ai nn. 293 iscritto/trascritto a Rieti in data 27/02/2024 ai nn. 1771/1549;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 31/01/2024 ai nn. 293 iscritto/trascritto a Rieti in data

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

27/02/2024 ai nn. 1771/1549;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 31/01/2024 ai nn. 293 iscritto/trascritto a Rieti in data 27/02/2024 ai nn. 1771/1549;
Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 31/01/2024 ai nn. 293 iscritto/trascritto a Rieti in data 27/02/2024 ai nn. 1771/1549;
Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 31/01/2024 ai nn. 293 iscritto/trascritto a Rieti in data 27/02/2024 ai nn. 1771/1549;
Dati precedenti relativi ai corpi: C

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 31/01/2024 ai nn. 293 iscritto/trascritto a Rieti in data 27/02/2024 ai nn. 1771/1549;
Dati precedenti relativi ai corpi: C

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:

Identificativo corpo: A
sito in Petrella Salto (RI),
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

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

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 Petrella Salto (RI),
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

Identificativo corpo: C
sito in Petrella Salto (RI),
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 dal 02/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in **Petrella Salto (RI) CAP: 02025 frazione: Santa Vittoria ,**
Numero pratica: N° 2 del 18-02-1975
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: Come da Attestazione allegata del Comune di Petrella Salto non è stato possibile prelevare il car-

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

teggio dall'archivio in quanto non presente, pertanto non si è potuto indicare la data di presentazione della licenza edilizia.
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione in villini [A7] sito in **Petrella Salto (RI) CAP: 02025 frazione: Santa Vittoria ,**
Numero pratica: 01-07 del 21-09-2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: realizzazione di una cucina, una cantina e un servizio igenico al Piano Seminterrato e nella costruzione di un locale tecnico al piano Terra
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 21/09/2007 al n. di prot. 5537
Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Petrella Salto (RI) CAP: 02025 frazione: Santa Vittoria ,**
Numero pratica: N° 2 del 18-02-1975
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: Come da Attestazione allegata del Comune di Petrella Salto non è stato possibile prelevare il carteggio dall'archivio in quanto non presente, pertanto non si è potuto indicare la data di presentazione della licenza edilizia.
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **Petrella Salto (RI) CAP: 02025 frazione: Santa Vittoria ,**
Numero pratica: 01-07 del 21-09-2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: realizzazione di una cucina, una cantina e un servizio igenico al Piano Seminterrato e nella costruzione di un locale tecnico al piano Terra
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 21/09/2007 al n. di prot. 5537
Dati precedenti relativi ai corpi: B

sito in **Petrella Salto (RI) CAP: 02025 frazione: Santa Vittoria ,**
Numero pratica: N° 2 del 18-02-1975
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
NOTE: Come da Attestazione allegata del Comune di Petrella Salto non è stato possibile prelevare il carteggio dall'archivio in quanto non presente, pertanto non si è potuto indicare la data di presentazione della licenza edilizia.
Dati precedenti relativi ai corpi: C

sito in **Petrella Salto (RI) CAP: 02025 frazione: Santa Vittoria ,**
Numero pratica: 01-07 del 21-09-2007
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: realizzazione di una cucina, una cantina e un servizio igenico al Piano Seminterrato e nella costruzione di un locale tecnico al piano Terra

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 21/09/2007 al n. di prot. 5537
Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione di un tramezzo al PT e allargamento della cucina con la stanza adiacente
Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: demolizione Tramezzo Piano Terra
Cila in sanatoria e oneri : € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'immobile composto da una villetta indipendente con area cortiliva esterna di propietà su tre livelli su un terreno con declivio verso Sud Est. Ha due accessi uno al piano Terra, raggiungibile tramite una scala adiacente alla strada rialzata dalla Via santa vittoria 23, per l'abitazione, e uno al piano Primo per l'accesso alla zona garage e una stanza al piano primo.oltre a vari accessi secondari al piano seminterrato lato giardino.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f663a17ae

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **274,54**
E' posto al piano: S1 T e 1
L'edificio è stato costruito nel: 1975
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 23 - NCEU al fg 73 Part 54 sub 2-3-1 ; ha un'altezza utile interna di circa m. h.2.92
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. sufficente

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non e stato mai ristrutturato dal 1975 e necessita di opere di manutenzione delle facciate e del tetto che in alcuni punti del Garage e del piano ultimo si evidenziano infiltrazioni dal manto di copertura.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **da ristrutturare**
Manto di copertura	materiale: **Guaina** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Pareti esterne	materiale: **Blocchetti di cemento** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **Gres Porcellanato** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **Gres Porcellanato** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d7915143f6e3a17ae

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
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 e 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 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 a dei vani principali) 20%; Locali accessori (collegati a 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%

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno P.T	sup reale netta	34,00	1,00	34,00
Cucina P.T	sup reale netta	14,24	1,00	14,24
Bagno P.T	sup reale netta	3,72	1,00	3,72
Disimpegno e scala	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
Terrazzo	sup reale netta	25,00	0,25	6,25
Terrazzo eccedenza	sup reale netta	52,00	0,10	5,20
Camera 1 S1	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
Camera 2 - S1	sup reale netta	15,73	1,00	15,73
Camera 3 - S1	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
Cucina- sogg - S1	sup reale netta	38,46	1,00	38,46
Cantina - S1	sup reale netta	19,62	0,35	6,87
Corridoio - S1	sup reale netta	7,02	1,00	7,02
Sottotetto - P 1	sup reale netta	12,57	0,75	9,43
Corridoio - P 1	sup reale netta	9,52	1,00	9,52
Terrazzo P 1	sup reale netta	5,07	0,25	1,27
Centrale termica P.T	sup reale netta	5,59	0,20	1,12
		274,54		**184,82**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

L'immobile composto da una villetta indipendente con area cortiliva esterna di propietà su tre livelli su un terreno con declivio verso Sud Est. Ha due accessi uno al piano Terra, raggiungibile tramite una scala adiacente alla strada rialzata dalla Via santa vittoria 23, per l'abitazione, e uno al piano Primo per l'accesso alla zona garage e una stanza al piano primo.oltre a vari accessi secondari al piano seminterrato lato giardino.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,00**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: 1975
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 23 - NCEU al fg 73 Part 54 sub 2-3-1 ; ha un'altezza utile interna di circa m. h.2.92
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. sufficente

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non e stato mai ristrutturato dal 1975 e necessita di opere di manutenzione delle facciate e del tetto che in alcuni punti del Garage e del piano ultimo si evidenziano infiltrazioni dal manto di copertura.

Caratteristiche descrittive:

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **buone**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Ferro** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **da ristrutturare**
Manto di copertura	materiale: **Guaina** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Pareti esterne	materiale: **Blocchetti di cemento** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **Gres Porcellanato** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **Gres Porcellanato** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

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 e 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 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 a dei vani principali) 20%; Locali accessori (collegati a 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
Garage	sup reale netta	42,00	0,60	25,20
		42,00		**25,20**

Descrizione: di cui al punto **C**

L'immobile composto da una villetta indipendente con area cortiliva esterna di propietà su tre livelli su un terreno con declivio verso Sud Est. Ha due accessi uno al piano Terra, raggiungibile tramite una scala adiacente alla strada rialzata dalla Via santa vittoria 23, per l'abitazione, e uno al piano Primo per l'accesso alla

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

zona garage e una stanza al piano primo.oltre a vari accessi secondari al piano seminterrato lato giardino.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.670,00**
il terreno risulta di forma S1 T e 1 ed orografia Civico 23 - NCEU al fg 73 Part 54 sub 2-3-1
Tessitura prevalente h.2.92
Sistemazioni agrarie 1975
Colture erbacee 3
Colture arboree 0
Selvicolture sufficente

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non e stato mai ristrutturato dal 1975 e necessita di opere di manutenzione delle facciate e del tetto che in alcuni punti del Garage e del piano ultimo si evidenziano infiltrazioni dal manto di copertura.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
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

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e36421f14379c63d791b143f6e3a17ae

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il metodo di stima utilizzato e 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 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 a dei vani principali) 20%; Locali accessori (collegati a 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
Giardino	sup reale netta	25,00	0,10	2,50
Giardino eccedenza	sup reale netta	1.645,00	0,02	32,90
		1.670,00		**35,40**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato e 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 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 a dei vani principali) 20%; Locali accessori (collegati a 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%

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti ;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Petrella salto ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): OMI € 550,00 al mq .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.864,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
soggiorno P.T	34,00	€ 800,00	€ 27.200,00
Cucina P.T	14,24	€ 800,00	€ 11.392,00
Bagno P.T	3,72	€ 800,00	€ 2.976,00
Disimpegno e scala	8,00	€ 800,00	€ 6.400,00
Terrazzo	6,25	€ 800,00	€ 5.000,00
Terrazzo eccedenza	5,20	€ 800,00	€ 4.160,00
Camera 1 S1	13,00	€ 800,00	€ 10.400,00
Camera 2 - S1	15,73	€ 800,00	€ 12.584,00
Camera 3 - S1	11,00	€ 800,00	€ 8.800,00
Cucina- sogg - S1	38,46	€ 800,00	€ 30.768,00
Cantina - S1	6,87	€ 800,00	€ 5.496,00
Corridoio - S1	7,02	€ 800,00	€ 5.616,00
Sottotetto - P 1	9,43	€ 800,00	€ 7.544,00
Corridoio - P 1	9,52	€ 800,00	€ 7.616,00
Terrazzo P 1	1,27	€ 800,00	€ 1.016,00
Centrale termica P.T	1,12	€ 800,00	€ 896,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 147.864,00
Valore Finale	**€ 147.864,00**
Valore corpo	€ 147.864,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 147.864,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 147.864,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.160,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Garage	25,20	€ 800,00	€ 20.160,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.160,00
Valore Finale	**€ 20.160,00**
Valore corpo	€ 20.160,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.160,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.160,00

C.

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379e63d791b143f6e3a17ae

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.320,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Giardino	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
Giardino eccedenza	32,90	€ 800,00	€ 26.320,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.320,00
Valore Finale	**€ 28.320,00**
Valore corpo	€ 28.320,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 28.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.320,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione in villini [A7]	184,82	€ 147.864,00	€ 147.864,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,20	€ 20.160,00	€ 20.160,00
C		35,40	€ 28.320,00	€ 28.320,00

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%) € 29.451,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non ècomodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 164.092,40**

Data generazione:
09-07-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Marzetti

Firmato Da: STEFANO MARZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e3642f14379c63d791b143f6e3a17ae