
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da ITACA SPV S.R.L.

contro 

N° Gen. Rep. 89/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-05-2026 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano
Codice fiscale: QNDGLC66T31H282X
Partita IVA: 01047270572
Studio in: Viale T.Morrone 12 - 02100 Rieti
Telefono: 3356527561
Fax: 3356527561
Email: g.quondamstefano@virgilio.it
Pec: g.quondamstefano@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 4, particella 45 graffata 51, subalterno 5 e 6, indirizzo VOCABOLO PIETRINI n. SNC ,
piano S1-T, comune Magliano Sabina, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 75,
rendita € 267,27

2. Stato di possesso

Bene: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: ITACA SPV S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vocabolo Pietrini snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 27.083,00

Beni in Magliano Sabina (RI)
Località/Frazione
Vocabolo Pietrini snc

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 Vocabolo Pietrini snc

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 4, particella 45 graffata 51, subalterno 5 e 6, indirizzo VOCABOLO PIETRINI n. SNC , piano S1-T, comune Magliano Sabina, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 75, rendita € 267,27

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2009 Pratica n. RI0192648 in atti dal 30/12/2009 VARIAZION.
 - FUSIONE del 12/02/2009 Pratica n. RI0022471 in atti dal 12/02/2009 FUSIONE (n. 1056.1/2009)
- Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Magliano Sabina è un comune italiano di 3 464 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Autostrada A1.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non pervenute.

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: non pervenute.

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: A favore di:

[REDACTED] per la quota 1/2

[REDACTED] per la quota 1/2

Contro: proprietario/i ante ventennio al 20/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Politi, in data [REDACTED], registrato a Rieti, in data [REDACTED] nn. [REDACTED] Volume 296.

Titolare/Proprietario: A favore di:

[REDACTED] per la quota 1/2

[REDACTED]

Contro: proprietario/i ante ventennio al 20/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 10/03/1978, ai nn. [REDACTED] trascritto a Rieti, in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario: A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED] per la quota 1/2

[REDACTED] per la quota 1/2 dal 20/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 20/12/2007, ai nn. [REDACTED] trascritto a Rieti, in data [REDACTED] nn. /4.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12/1976

Intestazione: F

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Restauro di una porzione di fabbricato

Oggetto: restauro di una porzione di fabbricato

Presentazione in data 23/02/1976 al n. di prot. 829

Rilascio in data 24/04/1976 al n. di prot. 1705

Abitabilità/agibilità in data 15/09/1976 al n. di prot. 4169

Numero pratica: Scia 173

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Adeguamento del sistema di smaltimento dei reflui domestici

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 29/09/2011 al n. di prot. 13040

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Magliano Sabina in data 23 febbraio 2026 protocollo 2404 rif. prot. 604, si evince che in allegato alla licenza edilizia e richiesta del certificato di abitabilità non risulta presente un elaborato grafico che NON consente di dichiarare al sottoscritto CTU la conformità edilizia.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08, ed eventuale ripristino dello stato autorizzato.

Descrizione delle opere da sanare: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08 e spese tecniche, ed eventuale ripristino dello stato autorizzato.

Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08, oneri tecnici istruttori
sanzioni ed eventuale ripristino dello stato autorizzato.: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Note: N.B.: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato.

Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 8.000,00. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale n. 9847 del 20/12/1994
Zona omogenea:	E2

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

SITO IN MAGLIANO SABINA (RI) VOCABOLO PIETRINI SNC

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A3]

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO POSTA AL PIANO TERRA E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO.

ALL'IMMOBILE SI ACCEDE ATTRAVERSO UN INGRESSO CONDOMINIALE DAL QUALE SI ENTRA NELL'APPARTAMENTO, E' COMPOSTO DAL SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA DUE CAMERE, BAGNO E BALCONE, A RIDOSSO DELL'INGRESSO E' SITO UN RIPOSTIGLIO AL QUALE SI ACCEDE DAL PIANEROTTOLO CONDOMINIALE.

L'ABITAZIONE SI TROVA IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI INTERNI LORDI DELL'ABITAZIONE SONO CIRCA 51, I METRI QUADRATI INTERNI LORDI DELLA CANTINA SONO CIRCA 25.

Identificato al catasto Fabbricati:

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MAGLIANO SABINA AL FOGLIO 4 PARTICELLA 45 (GRAFFATA CON 51 SUB 6) SUB 5, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, CONSISTENZA 4,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 75 MQ E RENDITA EURO 267,67;

Confini:

L'IMMOBILE CONFINA CON I SUBALTERNI 2, 3, 4 E 6.

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale:

Conformità catastale:

Per quanto sopra SI si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia:

DALLA DOCUMENTAZIONE FORNITA DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MAGLIANO SABINA IN DATA 23 FEBBRAIO 2026 PROTOCOLLO 2404 RIF. PROT. 604, SI EVINCE CHE IN ALLEGATO ALLA LICENZA EDILIZIA E RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ NON RISULTA PRESENTE UN ELABORATO GRAFICO CHE NON CONSENTE DI DICHIARARE AL SOTTOSCRITTO CTU LA CONFORMITÀ EDILIZIA.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ EX ART. 37 DPR 380/01 E ART. 22 L.R. 15/08 E SPESE TECNICHE ED EVENTUALE RIPRISTINO DELLO STATO AUTORIZZATO.

N.B.: PER LA RICHIESTA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DA INOLTARE IN COMUNE È NECESSARIO ACCERTARE LA COMPATIBILITÀ DI QUANTO REALIZZATO CON EVENTUALI VINCOLI SOVRACCOMUNALI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI, E CON LA NORMATIVA SISMICA VIGENTE PER L'ACQUISIZIONE DEL RELATIVO NULLA OSTA, IL RILASCIO DEL QUALE NON È DETERMINABILE CON IL SEMPLICE SOPRALLUOGO INERENTE LA PERIZIA, MA ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO SPECIFICI E PUNTUALI ACCERTAMENTI STRUTTURALI IN SITO CON CALCOLI DI VERIFICA STATICI-SISMICI. IL DINIEGO DI TALE NULLAOSTA SAREBBE OSTATIVO AL RILASCIO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E PERTANTO ANDREBBE RIPRISTINATO LO STATO DEI LUOGHI COSÌ COME AUTORIZZATO. GLI ONORARI TECNICI VARIERANNO IN BASE ALLE SPECIFICHE PRESTAZIONI PROFESSIONALI NECESSARIE PER L'OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI SOPRA SPECIFICATE E VENGONO COMPUTATI IN VIA PRESUNTIVA IN € 8.000,00. LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE RELATIVE AD ONERI ED OBLAZIONI SONO DA COMPUTARSI AD ESCLUSIVA CURA DELL'UFFICIO COMUNALE A SECONDA DELLA CASISTICA PREVISTA DALLA L.R. 15/08.

ONERI TECNICI ONERI ISTRUTTORI, SANZIONI ED EVENTUALE RIPRISTINO EURO 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

L'IMMOBILE E' LIBERO PER LA PROCEDURA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 76,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8 l'abitazione e 2,7 la cantina

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

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

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

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** accessori: **senza**
maniglione antipanico condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da**
ristrutturare conformità: **conformità non fornita**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**
comunale condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non**
fornita

Termico tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **canali**
coibentati diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da**
ristrutturare conformità: **certificazione non fornita**

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
Note	certificazione non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non in uso e non verificabile al momento del sopralluogo
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	certificazione non fornita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. interna lorda	51,00	1,00	51,00
Cantina	superf. interna lorda	25,00	0,50	12,50
		76,00		63,50



(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

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: € 27.083,75

Data generazione:
01-04-2026

L'Esperto alla stima
AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano