Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da:

OMISSIS

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **82/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice ROBERTO COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Edificio unifamiliare con cantina

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Micioccoli, 29 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con cantina

Corpo: Edificio unifamiliare con cantina
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
foglio 76, particella 513, subalterno 2, piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 227mq, rendita € 386,05

foglio 76, particella 513, subalterno 1, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 52mq, superficie 62mq, rendita € 128,91

2. Stato di possesso

Bene: Via Micioccoli, 29 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con cantina

Corpo: Edificio unifamiliare con cantina
Possesso: Occupato da Debitore esecutato e familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Micioccoli, 29 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con cantina

Corpo: Edificio unifamiliare con cantina
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Micioccoli, 29 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con cantina

Corpo: Edificio unifamiliare con cantina
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Micioccoli, 29 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con cantina

Corpo: Edificio unifamiliare con cantina
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Micioccoli, 29 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con cantina

Corpo: Edificio unifamiliare con cantina
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Micioccoli, 29 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con cantina

Corpo: Edificio unifamiliare con cantina
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Micioccoli, 29 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con cantina
Valore complessivo intero: 169.700,00

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione
Via Micioccoli, 29

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare con cantina

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: Edificio unifamiliare con cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Micioccoli, 29

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS (1/4) e OMISSIS (3/4)**
- Piena proprietà comunione legale di beni
Eventuali ulteriori comproprietari: NO

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 76, particella 513, subalterno 2, piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 227mq, rendita € 386,05
Confini: strada pubblica, part.512, 204, 429
Intestazione: foglio 76, particella 513, subalterno 1, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 52mq, superficie 62mq, rendita € 128,91
Confini: strada pubblica, part.512, 204, 429

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.
Note: E' stata riscontrata la realizzazione senza titolo edilizio di n. 2 manufatti (locale tecnico e tettoia) non riportati nella planimetria catastale e per i quali il sottoscritto ha ipotizzato la rimozione per ripristinare lo stato assentito. Vedasi conformità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituto da piccolo edificio unifamiliare dotato di cantina ed area pertinenziale. L'immobile è ubicato nel quartiere Micioccoli nella prima periferia di Rieti e dista circa 1,5 km dal centro cittadino.
La zona è prevalentemente residenziale con presenza di vari servizi pubblici e privati nelle vicinanze. Il fabbricato è dotato di area pertinenziale con accesso diretto da strada pubblica.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Principali collegamenti pubblici: fermata bus urbano 100m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore esecutato e familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 270.000,00 ; A rogito di Notaio P. Ginafelice in data 02/03/2010 ai nn. 7652/4000; Iscritto/trascritto a Rieti in data 03/03/2010 ai nn. 2948/431

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 86.925,72; Importo capitale: € 43.462,86 ; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 18/06/2018 ai nn. 911/9618; Iscritto/trascritto a Rieti in data 20/06/2018 ai nn. 4425/578

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 79.465,32; Importo capitale: € 39.732,66 ; A rogito di Agenzia delle Entrate in data 06/08/2024 ai nn. 1632/9624; Iscritto/trascritto a Rieti in data 07/08/2024 ai nn. 7677/582

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Tribunale Rieti in data 29/07/2025 ai nn. 847 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/09/2025 ai nn. 8279/6982;

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: In fase di sopralluogo si è accertato che attraverso la particella oggetto di pignoramento si accede a un terreno (part. 512) estraneo alla procedura esecutiva; pertanto, si ravvisa la necessità di costituire una servitù di passaggio gravante sulla particella pignorata, al fine di garantire l'accesso alla particella 512. Di tale circostanza si è tenuto debito conto nella valutazione del bene, con particolare riferimento alle detrazioni e alle correzioni operate per l'assenza di garanzia per vizi, così come disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, OMISSIS in regime di comunione legale dei beni (quota pari a 1/2 di nuda proprietà). In forza di cessione di diritti - a rogito di Notaio A. Gianfelice, in data 11/11/1996, ai nn. 47113; trascritto a Rieti, in data 14/11/1996, ai nn. 8194/6618.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (quota pari a 1/2 di nuda proprietà ciascuno). OMISSIS 1/1 di usufrutto. In forza di atto di donazione accettata Notaio G. Casazza, in data 31/01/1991, ai nn. 2513; trascritto a Rieti, in data 06/02/1991, ai nn. 1305/1126.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza di costruzione n.11419 del 16/06/1966 per lavori di costruzione di un fabbricato rurale in Via Micioccoli.
- Licenza di costruzione n.19419 del 25/10/1966 per lavori di costruzione di recinzione al fabbricato rurale in Via Micioccoli e costruzione di un magazzino.
- Progetto per variare la destinazione del vano Magazzino al piano terra . PRATICA RESPINTA il 23/06/1980

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo popolare [A4]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di piccoli manufatti in aderenza al fabbricato principale senza titolo edilizio. In particolare sono stati realizzati una tettoia in lamiera nella parte est del fabbricato ed un locale tecnico nella parte sud del fabbricato.
Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato così come assentito,
Oneri Totali presunti per rimozione dei manufatti e smaltimento, spese tecniche: **€ 8.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale

In forza della delibera:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	C2 – Trasformazione Urbanistica

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Edificio unifamiliare con cantina**

Il bene oggetto della vendita è costituto da piccolo edificio unifamiliare dotato di cantina ed area pertinenziale. L'immobile è ubicato nel quartiere Micioccoli nella prima periferia di Rieti e dista circa 1,5 km dal centro cittadino. La zona è prevalentemente residenziale con presenza di vari servizi pubblici e privati nelle vicinanze. Il fabbricato è dotato di area pertinenziale con accesso diretto da strada pubblica. L'immobile ha forma approssimativamente rettangolare, si compone di n.2 piani (terra e primo) ed è coperto da tetto a falde inclinate. Al piano terra si trova la zona giorno composta da cucina (20mq circa) e sala da pranzo (25mq circa). Una scala interna a doppia rampa collega il pano terra al piano primo dove sono ubicate n.3 stanze e n.1 bagno.
La cantina (Sub 1) ha una superficie di circa 50mq, è ubicata al piano terra ed ha accesso carrabile diretto dall'area pertinenziale.

Superficie complessiva di circa mq **232,00; è** posto al piano: T, 1.
L'edificio è stato costruito nel: 1967; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente sufficiente con finiture non di pregio. Si costatava la presenza di infiltrazioni di acqua meteorica al piano primo. Il tetto necessita di opere di normalizzazione.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **da normalizzare**
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **laterocemento** condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **discrete**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Manto di copertura	materiale: **tegole** condizioni: **parzialmente da normalizzare**

Pareti esterne	materiale: **muratura intonacata** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **discrete**
Pavim. Interna	materiale: **marmette in graniglia** condizioni: **discrete**
Rivestimento	ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **discrete** Note: in alcuni punti da normalizzare

Impianti:
Presenti impianto termico autonomo, impianto idrico sanitario ed elettrico non dotati di dichiarazioni di conformità

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.T	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Appartamento P.1	sup lorda di pavimento	112,00	1,00	112,00
Cantina Sub1	sup lorda di pavimento	50,00	0,50	25,00
		232,00		**207,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Ai fini della determinazione del più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di stima, è stato adottato il Procedimento di Stima Sintetico-Comparativo. Tale metodologia si fonda sul confronto diretto del bene con immobili aventi caratteristiche analoghe, recentemente compravenduti o in offerta sul mercato di riferimento, al fine di individuare un prezzo unitario rappresentativo.
Il processo estimativo si è articolato nelle seguenti fasi operative:
1. Analisi e Selezione del Campione
È stata condotta un'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare di zona per individuare un campione rappresentativo di immobili comparabili per tipologia, destinazione d'uso e localizzazione. Tale selezione è stata operata ricercando beni che presentino caratteristiche intrinseche ed estrinseche il più possibile prossime a quelle dell'oggetto di stima, garantendo la significatività statistica del confronto.
2. Normalizzazione e Adeguamento (Ponderazione)
I valori rilevati sono stati sottoposti a un processo di normalizzazione e adeguamento, volto a depurare i prezzi di mercato dalle differenze riscontrate rispetto al bene stimato. In particolare, sono stati applicati coefficienti di merito o correzioni analitiche in funzione di:
Fattori Estrinseci (Analisi dell'Intorno):

- Ubicazione e Posizione: Valutazione dell'attrattività del contesto, esposizione, esposizione solare e panorama.
- Dotazione Infrastrutturale: Qualità dei servizi primari e secondari, efficienza del sistema di trasporto pubblico, accessibilità veicolare e qualità del tessuto urbano.
- Dinamiche di Mercato: Riflessi della domanda e dell'offerta locale sulle tempistiche di assorbimento dell'immobile.

Fattori Intrinseci (Analisi del Bene):

- Caratteristiche Costruttive e Stato di Manutenzione: Analisi della vetustà, del livello di finitura e dell'efficienza degli impianti, nonché la qualità architettonica del fabbricato. Caratteristiche Funzionali: Distribuzione degli spazi interni, superficie commerciale, orientamento e comfort abitativo.
- Pertinenze e Accessori: Valorizzazione di eventuali spazi esterni (balconi, terrazzi, giardini), posti auto, cantine o vani accessori che concorrono a determinare la commerciabilità del bene.

3. Determinazione del Valore

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

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

Posizione / Ubicazione (Vicinanza a servizi, esposizione, piano, ecc.):±5%÷10%,

Stato di conservazione (Recente ristrutturazione, necessità di lavori, ecc.): ±5%÷10%,

Funzionalità (Disposizione, affacci, ecc.): ±5%

Dotazioni (Ascensore, Posto auto, ecc.):±3%÷8%

Efficienza energetica (caratteristiche dell'involucro e dotazioni impiantistiche): ±2%÷5%

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

Abitazioni civili NORMALE €/mq 950,00 - €/mq1400

Abitazioni civili Ottimo €/mq 1500 - €/mq 2150

Abitazioni di tipo economico NORMALE €/mq 650,00 - €/mq 1000,00

Box NORMALE €/mq 400,00 - €/mq600,00;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:

Edificio unifamiliare con cantina. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 217.350,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento P.T	70,00	€ 1.050,00	€ 73.500,00
Appartamento P.1	112,00	€ 1.050,00	€ 117.600,00
Cantina Sub1	25,00	€ 1.050,00	€ 26.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 217.350,00
Valore Finale	**€ 217.350,00**
Valore corpo	€ 217.350,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 217.350,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 217.350,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Edificio unifamiliare con cantina	Abitazione di tipo popolare [A4]	207,00	€ 217.350,00	€ 217.350,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%). Con riferimento anche allo stato manutentivo del tetto.	€ 39.123,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -27,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 169.700,00**

Data generazione:
26-08-2026

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI