Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **IFIS NPL INVESTING SPA**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **14/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GULGIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento in villa storica con locali accessori ad uso cantina e depositi

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

Firmato Da: FEDERICO MARINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b98c2fb421e1ffbe8e1b879cc1c849

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione
Via Liberato di Benedetto, 1

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
Nella certificazione notarile non è riportato il pignoramento trascritto a Rieti il 30/01/2026 ai nn. 772/667.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento in villa storica con locali accessori ad uso cantina e depositi sito in Rieti, Via Liberato di Benedetto, 1

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di [redacted] - Piena proprietà
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: foglio 75, particella 16, subalterno 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 175 mq, rendita € 921,88
Confini: Sub2, Sub9 (scala comune), affacci liberi su corte comune
Intestazione: foglio 75, particella 16, subalterno 6, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 26 mq, rendita € 66,52
Confini: Sub5-7, Sub9 (scala comune)
Intestazione: foglio 75, particella 505, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 49 mq, superficie 63 mq, rendita € 141,72
Confini: Sub4,2, Sub7 (area comune)
Intestazione: foglio 75, particella 505, subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, superficie 30 mq, rendita € 61,97
Confini: Sub1,2, Sub7 (area comune)

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alla planimetria in atti: Modifiche nella distribuzione interna con accorpamento di parte dell'unità immobiliare in oggetto all'unità limitrofa non oggetto di pignoramento (Vedasi allegato 1 – Rilevo stato dei luoghi). Diversa conformazione della scala di accesso ai piani superiori. Diversa conformazione delle finestrature in corrispondenza del terrazzo in corrispondenza del bagno e della cucina. Diversa conformazione degli spazi interni; ampliamento degli spazi abitabili del sottotetto non rappresentati in planimetria con conseguente aumento della consistenza dell'attuale u.i. rispetto alla consistenza catastale.
Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato come assentito e aggiornamento delle planimetrie catastali – Vedasi conformità edilizia.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da unità immobiliare ad uso residenziale e n.3 locali ad uso cantina facenti parte del complesso storico immobiliare dove visse Emilio Marani. Il cespite è ubicato nella prima periferia della città all'interno di un parco verde di grande pregio.

Firmato Da: FEDERICO MARINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b98c2fb421e1ffbe8e1b879cc1c849

L'edificio stesso è di notevole pregio e presenta diversi caratteri di qualità architettonica. L'immobile è ubicato in una zona dotata di tutti i servizi e ben collegata con il centro città.
L'intero fabbricato è composto di diverse unità immobiliari ad uso residenziale e cantine, tra cui quelle oggetto di pignoramento.
La zona è di tipo residenziale caratterizzata dalla presenza di molteplici servizi pubblici e privati.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Centro di Rieti 1,5km
Principali collegamenti pubblici: Bus urbano 50m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore esecutato e famiglia, 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 giudiziale attiva a favore di PENELOPE SPV contro [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 189.230,46; A rogito di Tribunale di Rieti in data 25/11/2024 ai nn. 485/2024; Iscritto/trascritto a Rieti in data 04/02/2025 ai nn. 958/112

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK contro [redacted]; Derivante da: sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 230.739,43; A rogito di Tribunale di Rieti in data 12/03/2013 ai nn.270; Iscritto/trascritto a Rieti in data 23/04/2013 ai nn. 3142/245;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di IFIS NPL INVESTING SPA contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Rieti in data 10/02/2025 ai nn. 102 iscritto/trascritto a Rieti in data 06/03/2025 ai nn. 2027/1691;

- Pignoramento a favore di PENELOPE SPV SRL contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Rieti in data 21/06/2026 ai nn. 9 iscritto/trascritto a Rieti in data

Firmato Da: FEDERICO MARINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b98c2fb421e1ffbe8e1b879cc1c849

30/01/2026 ai nn. 772/667;

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: Condominio non presente
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non specificato
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
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio A. Gianfelice, in data 07/06/1996, ai nn. 46994/16247; trascritto a Rieti, in data 19/06/1996, ai nn. 4484/3627.
Note: Riferito part.16 sub 6, part.505 sub 1e4

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 29/01/1969 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio A. Massacci, in data 29/01/0196, ai nn. 21259; trascritto a Rieti, in data 14/02/1969, ai nn. 423/343.
Note: Riferito alla part.16 sub3

7. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. Denuncia Inizio Attività del 06/07/2004, prot.38416 per opere di manutenzione straordinaria con trattamento delle superfici esterne. Riferito alla part.16

D.I.A. Denuncia Inizio Attività del 05/10/2004, prot.54150. Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, Rinnovo della concessione edilizia n.806 del 30/06/2000. Inizio lavori del 27/06/2001. Opere NON realizzate.

7.1 *Conformità edilizia:*

Presso gli uffici comunali NON sono state rintracciate pratiche edilizie contenenti planimetrie del fabbricato individuato come part.16 (Villa Maraini).
Si riporta quanto esplicitato dal DPR 380/2001, art.9/bis riguardo allo stato degli immobili:
Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro

Firmato Da: FEDERICO MARINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b98c2fb421e1ffbe8e1b879cc1c849

atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Pertanto, il giudizio di conformità edilizia viene espresso sulla scorta delle planimetrie catastali in atti, salvo eventuali ulteriori approfondimenti e verifiche che dovessero effettuare i tecnici comunali.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alle planimetrie catastali in atti: Modifiche nella distribuzione interna con accorpamento di parte dell'unità immobiliare in oggetto all'unità limitrofa non oggetto di pignoramento (Vedasi allegato 1 – Rilevo stato dei luoghi). Diversa conformazione della scala di accesso ai piani superiori. Diversa conformazione delle finestrature in corrispondenza del terrazzo in corrispondenza del bagno e della cucina. Diversa conformazione degli spazi interni; ampliamento degli spazi abitabili del sottotetto non rappresentati in planimetria con conseguente aumento della consistenza dell'attuale u.i. rispetto alla consistenza catastale.

Per quanto concerne i locali ad uso cantina afferenti alla particella 505 si evidenzia che le lavorazioni indicate nei titoli edilizi sono state realizzate solo parzialmente. Ad oggi l'ultimo titolo edilizio presentato risulta scaduto.

Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato come assentito per le opere non sanabili e presentazione di SCIA/CILA a sanatoria.
Oneri totali presunti salvo eventuali conguagli ad oggi non definibili da determinarsi con amministrazione comunale: **€ 6.000,00**
Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	F1 - Verde pubblico

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Appartamento in villa storica con locali accessori ad uso cantina e depositi**

Il bene oggetto della vendita è costituito da unità immobiliare ad uso residenziale e n.3 locali ad uso cantina facenti parte del complesso storico immobiliare dove visse Emilio Marani. Il cespite è ubicato nella prima periferia della città all'interno di un parco verde di grande pregio. L'intero fabbricato è composto di diverse unità immobiliari ad uso residenziale e cantine, tra cui quelle oggetto di pignoramento.
L'edificio stesso è di notevole pregio e presenta diversi caratteri di qualità architettonica. L'immobile è ubicato in una zona dotata di tutti i servizi e ben collegata con il centro città.
L'appartamento di che trattasi è ubicato al piano primo e secondo ed è dotato di terrazzi e balconi. L'accesso all'appartamento avviene attraverso il giardino comune a tutte le unità immobiliari e successivamente attraverso lo scalone nobile.
L'appartamento è dotato di molti ambienti che per la maggior parte sono coperti da volte affrescate. Al piano primo sono ubicati una cucina con tinello dotato di camino, un bagno, ingresso e disimpegno, n. due stanze collegate tra loro ed uno studio. Al piano secondo sono presenti n.2 camere principali, n.1 bagno ed un locale di servizio ricavato nel sottotetto e non riportato nei documenti catastali dell'immobile.
Completano il compendio pignorato n.3 locali ad uso deposito – cantina di cui uno ubicato al piano interrato della villa che ospita l'appartamento prima descritto ed i restanti due ubicati in un piccolo edificio

Firmato Da: FEDERICO MARINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b98c2fb421e1ffbe8e1b879cc1c849

che insiste nel giardino comune a tutti i subalterni (corte comune).

Superficie complessiva di circa mq **460,00**
E' posto al piano: S1, 1, 2. L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in buone condizioni. In particolare, l'esterno e generalmente in condizioni più che buone. L'appartamento al piano primo è in buone condizioni con finiture di notevole valore storico - architettonico con finiture in buona parte obsolete (rivestimenti bagno e cucina, infissi esterni). L'appartamento al piano secondo è in condizioni sufficienti con la presenza di alcune zone oggetto di muffe e infiltrazioni di acque meteoriche.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano primo e secondo	sup lorda di pavimento	173,00	1,00	173,00
Appartamento: balconi e terrazzo P.1	sup lorda di pavimento	88,00	0,15	13,20
Terrazzo al piano 3	sup lorda di pavimento	102,00	0,20	20,40
Cantina al piano -1	sup lorda di pavimento	23,00	0,20	4,60
Locali ad uso cantina part. 505 sub1	sup lorda di pavimento	49,00	0,20	9,80
Locali ad uso cantina part. 505 sub4	sup lorda di pavimento	25,00	0,20	5,00
		460,00		**226,00**

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. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o similari. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).
Nel caso in esame trattasi di una porzione di villa di pregio con caratteristiche di pregio architettonico ma con finiture in obsolete e problematiche di infiltrazioni negli ambienti al piano secondo. L'immobile presenta sicuramente caratteristiche di pregio ma necessità in alcuni ambienti opere di manutenzione.
In particolare, nella ricerca di beni analoghi in vendita per zona e tipologia, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, è stato individuato un piccolo villino sito nella vicina Via dei Flavi con valore €/mq 2.740,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti; Ufficio tecnico di Rieti.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento in villa storica con locali accessori ad uso cantina e depositi.
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 644.100,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento al piano primo e secondo	173,00	€ 2.850,00	€ 493.050,00

Firmato Da: FEDERICO MARINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b98c2fb421e1ffbe8e1b879cc1c849

Appartamento balconi e terrazzo P.1	13,20	€ 2.850,00	€ 37.620,00
Terrazzo al piano 3	20,40	€ 2.850,00	€ 58.140,00
Cantina al piano -1	4,60	€ 2.850,00	€ 13.110,00
Locali ad uso cantina part. 505 sub1	9,80	€ 2.850,00	€ 27.930,00
Locali ad uso cantina part. 505 sub4	5,00	€ 2.850,00	€ 14.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 644.100,00
Valore Finale	**€ 644.100,00**
Valore corpo	€ 644.100,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 644.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 644.100,00

Riepilogo:

ID	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento in villa storica con locali accessori ad uso cantina e depositi	226,00	€ 644.100,00	€ 644.100,00

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%) — € 96.615,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: — € 6.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: — € 0,00

arrotondamento — € 15,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: — **€ 541.500,00**

Data generazione:
19-03-2026

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI

Firmato Da: FEDERICO MARINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b98c2fb421e1ffbe8e1b879cc1c849