Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted] e [redacted]

N° Gen. Rep. **29/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2026 ore 12,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice M. Guglielmi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: [redacted]
Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA: [redacted]
Studio in: [redacted]
Residenza: [redacted]
Telefono: [redacted]
Fax: [redacted]
Email: [redacted]
Pec: [redacted]

[redacted]

Firmato Da: [redacted]

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo centrale civ. n. 23 - centro storico - Casaprota (RI) -02030-

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[redacted] nat[redacted] in [redacted] ([redacted]) il [redacted] (CF [redacted]) per la quota di 1/2 della p.p. foglio 6, particella 236, subalterno 7, indirizzo Vicolo Centrale n. 23, piano T-1-2, comune B934, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, superficie 90 mq, rendita € 136,34.

[redacted] nat[redacted] in [redacted] ([redacted]) il [redacted] (CF [redacted]) per la quota di 1/2 della p.p., foglio 6, particella 236, subalterno 7, indirizzo Vicolo Centrale n. 23, piano T-1-2, comune B934, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, superficie 90 mq, rendita € 136,34.

2. Stato di possesso

Bene: Vicolo centrale civ. n. 23 - centro storico - Casaprota (RI) -02030-

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo centrale civ. n. 23 - centro storico - Casaprota (RI) -02030-

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: solo ai locali di PT NO ai piani superiori

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo centrale civ. n. 23 - centro storico - Casaprota (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Firmato Da: [redacted]

Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Vicolo centrale civ. n. 23 - centro storico - Casaprota (RI) -02030-
Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: [redacted]

Comproprietari: [redacted]

6. Misure Penali

Beni: Vicolo centrale civ. n. 23 - centro storico - Casaprota (RI) -02030-

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo centrale civ. n. 23 - centro storico - Casaprota (RI) -02030-

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: Vicolo centrale civ. n. 23 - centro storico - Casaprota (RI) -02030-

Lotto: 001
Valore complessivo intero: 72.736,20

VALORE LOTTO N. 01 € 73.000,00 (Euro settantatremila/00)

[redacted]

Firmato Da:

Beni in **Casaprota (RI)**
Località **centro storico**
Vicolo centrale civ. n. 23

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 frazione: centro storico, Vicolo centrale civ. n. 23
Note: particelle corrispondenti al catasto terreni foglio 6 part. 236

Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari:
Comproprietario: [redacted] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Quota e tipologia del diritto
Eventuali comproprietari:
Comproprietario: [redacted] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nat[redacted] in [redacted] ([redacted]) il [redacted] (CF [redacted]) per la quota di 1/2 della p.p. [redacted] nat[redacted] in [redacted] ([redacted]) il [redacted] (CF [redacted]) per la quota di 1/2 della p.p., foglio 6, particella 236, subalterno 7, indirizzo Vicolo Centrale n. 23, piano T-1-2, comune B934, categoria A/3, classe 1, consistenza 4, superficie 90 mq, rendita € 136,34
Derivante da: immobile predecessore: foglio 6 part 236 sub 5 particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 6 part 236 Impianto meccanografico del 30/06/1987
Variazione del 25/11/1985 Pratica n. 160886 in atti dal 06/12/2002 FRZ (n. E/0198.1/1985)
Variazione del 06/12/2002 Pratica n. 160914 in atti dal 06/12/2002 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.22608.1/2002) superficie impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data presentazione 06/12/2002 prot. n. 000160914 Istrumento atto pubblico del 16/03/1998 in atti dal 01/11/1998 compravendita (n. 1437.1/1998).
Denuncia nei passaggi per causa di morte del 06/11/157 UR sede Rieti registrazione n. 1087 registrato in data 28/06/1983 successione Voltura n. 17.2/1983 in atti dal 17/9/1993 denuncia nei passaggi per causa di morte del 27/03/1995 UR sede Roma registrazione volume 17391 n. 24 registrato in data 26/11/1997 successione voltura n. 4763.1/1998 pratica n. 100949 in atti dal 17/10/2000 Atto del 16/03/1998 Pubblico Ufficiale Notar [redacted] di [redacted] registrazione n. 511 registrato in data 30/03/1998 compravendita Voltura n. 1437.1/1998 Pratica n. 135264 in atti dal 09/11/2001 Atto del 17/11/2011 pubblico ufficiale Notar [redacted] di [redacted] Rep. n. 29522 Compravendita nota presentata con modello unico n. 7684.1/2011 Reparto PI di Rieti in atti dal 22/11/2011.
Confini: via pubblica a tre lati, part. 234, 239, s.a.

Firmato Da: [redacted]

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità rilevata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Centro storico

Caratteristiche zona: centrale, normale
Area urbanistica: centro storico a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: sede comunale, scuola infanzia, scuola primaria, Farmacia, piscina centro sportivo, giardini pubblici, bar.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali
Importanti centri limitrofi: Rieti, Roma.
Attrazioni paesaggistiche: gole del Farfa.
Attrazioni storiche: tracce di rovine romane e medievali, porta di accesso al paese di epoca rinascimentale, Palazzo Filippi.
Principali collegamenti pubblici: autobus km 1

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi:

Note: L'appartamento è al momento arredato ed utilizzato dai debitori e dai loro 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 attiva a favore di [redacted]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario Importo ipoteca: € 88.000,00; Importo capitale: € 176.000,00; a rogito di Notar [redacted] in data 17/11/2011 ai nn. 29523/16884; Iscritta a Rieti in data 22/11/2011 reg part. n. 1243 Reg. gen. n. 10205.

4.2.2 Pignoramenti:

-Atto esecutivo o cautelare, Tribunale di Rieti rep. n. 159 del 31/01/2025, trascrizione del 10/03/2025 Reg. part. n. 1786, Reg. Gen. n. 2131 a favore di [redacted] Sede [redacted] ([redacted]).

4.2.3 Altre trascrizioni:

[redacted]

Firmato Da:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Visure allegate.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00.
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: Non costituito in condominio
Millesimi di proprietà: Intero
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: G
Note Indice di prestazione energetica: Documento scaduto, impianto privo di libretto aggiornato.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli di prelazione a favore dello stato
Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso nè atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nat[redacted] in [redacted] il [redacted], [redacted] nat[redacted] in [redacted] il [redacted]; dal 17/11/2011 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito Notar [redacted] di [redacted], in data 17/11/2011, ai nn. 29522/16883; trascritto a Rieti, in data 22/11/2011, ai nn. /7684.
Note: Ante ventennio il bene era di proprietà della venditrice, [redacted] nat[redacted] a [redacted] il [redacted] per diritti pari a 1/1 della p.p. pervenuto per atto [redacted] del 16/03/1998 rep. n. 12192 trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 27/03/1998 al n. 1437 di form.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **02**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione
Oggetto: cambio di destinazione d'uso con ristrutturazione
Rilascio in data 04/02/2011

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità rilevata

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Firmato Da: [redacted]

7.2Conformità urbanistica:

frazione: centro storico, Vicolo centrale civ. n. 23

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n.15 del 26/7/2010
Zona omogenea:	A
Norme tecniche di attuazione:	Allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna difformità rilevata

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Abitazione in centro storico di Casaprota (RI) con due accessi indipendenti dal Vicolo principale, composta al piano terra da un soggiorno con angolo cottura e bagnetto, al piano primo da due camere da letto, bagno e disimpegno, con altro accesso da ballatoio su vicolo centrale, terrazzino-lastrico solare al piano secondo.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Comproprietario: [redacted] - Quota: 500 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Comproprietario: [redacted] - Quota: 500 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **103,40**
E' posto al piano: T-1-2
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: anni 2000
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ 23; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,63
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive: come da osservazione diretta
Caratteristiche strutturali: come da informazioni reperite dai proprietari

[redacted]

Firmato Da: [redacted]

Fondazioni	tipologia: **a sacco in pietra** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **muratura** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura in pietra facciavista** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola e doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **manto di tegole e lastrici solari** coibentazione: **non nota** condizioni: **sufficienti**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **non nota** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **monocottura** condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **maioliche di cotto smaltato** condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **a rampa unica** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Firmato Da:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificazione di legge**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **non consegnate certificazioni di legge**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **non consegnate le certificazioni di legge**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	attivo
Impianto a norma	NO
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

Firmato Da:

Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della consistenza è stato eseguito con riferimento alla superficie commerciale del bene, al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locali di piano terra con accesso da via pubblica	sup reale lorda	46,50	1,00	46,50
piano primo con accesso da scaletta e ballatorio su via pubblica	sup reale lorda	46,50	1,00	46,50
terrazzino al Piano secondo	sup reale lorda	10,40	0,20	2,08
		103,40		**95,08**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata eseguita per parametri tecnici, con il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato; da ricerche presso agenzie immobiliari della zona, dall'esame dei dati OMI e dei più noti borsini immobiliari, dall'esame inoltre delle caratteristiche del bene, della sua tipologia edilizia, dell'orientamento, delle finiture interne ed esterne, si è pervenuti all'individuazione di un valore di mercato pari ad € 900,00 (Euro novecento/00) per ogni metroquadrato di superficie commerciale del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Casaprota (RI).

8.3 Valutazione corpi:

[redacted]

Firmato Da:

A. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica € 85.572,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
locali di piano terra con accesso da via pubblica	46,50	€ 900,00	€ 41.850,00
piano primo con accesso da scaletta e ballatorio su via pubblica	46,50	€ 900,00	€ 41.850,00
terrazzino al Piano secondo	2,08	€ 900,00	€ 1.872,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.572,00
Valore Corpo	€ 85.572,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.572,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.572,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	95,08	€ 85.572,00	€ 85.572,00

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%) € 12.835,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 72.736,20**

VALORE LOTTO UNICO € 73.000,00 (Euro settantatremila/00)

Firmato Da:

Data generazione:
19-03-2026

L'Esperto alla stima
[redacted]

[redacted]

Firmato Da:
[redacted]