



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **XXXXX**



contro: **XXXXX XXXXX XXXXX**

e XXXXX XXXXX XXXXX



N° Gen. Rep. **136/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/09/2025 ore 10,30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto UNICO**



Esperto alla stima: **GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI**

Codice fiscale: PTRPRZ66C17B627B

Partita IVA: 00779000579

Studio in: Via Biancifiori 41 - 02100 RIETI

Telefono: 0746204945

Email: petrucip66@gmail.com



Allegati:

- 1) Elaborati grafici del beni pignorati (1C-1B-1C planimetrie aggiornate)
- 2) elaborato fotografico
- 3) planimetrie catastali agli atti del catasto-elaborato planimetrico-estratto di mappa
- 4) risultanze accesso agli atti comune di Rieti
- 5) visure catastali aggiornate
- 6) visure ipotecarie aggiornate (con trascrizioni, iscrizioni, titolo di provenienza)
- 7) ricevute invio bozza alle parti
- 8) bozzetto descrittivo



1. Dati Catastali**Bene:** Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100**Lotto:** UNICO**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio RI/79 (già RI/109) , particella 237 sub 10, scheda catastale presente in banca dati del catasto (ma non coerente con lo stato dei luoghi in quanto sono presenti alcune difformità), indirizzo Via Vazia n. 53, int. 1, piano 1, comune **Rieti** (RI), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,0, rendita € 645,57

Corpo: B**Categoria:** Garage [C6]

foglio RI/79 (già RI/109) , particella 237 sub 2, scheda catastale presente in banca dati del catasto (ma non coerente con lo stato dei luoghi in quanto sono presenti alcune difformità), indirizzo Via Vazia 53, piano T, comune **Rieti** (RI), categoria C/6, classe 16, consistenza mq 16, rendita € 157,83

2. Stato di possesso**Bene:** Via Vazia n. 53 - Rieti (RI) - 02100**Lotto:** UNICO**Corpi:** A-B

Possesso : gli immobili risultano occupati dalla sig.ra **XXXXXX XXXX**, in virtù di contratto di affitto del 01/07/2000 a nome del defunto coniuge **XXXXXX XXXX**, nel quale contratto la sig.ra **XXXXXX** è succeduta ai sensi dell'art 6 della L. 392/1978; contratto reg. a Rieti il 28/07/2000 al n. 2398 serie 3

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Bene:** Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100**Lotto:** UNICO**Corpi:** A-B**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

(Il garage è ubicato al piano terra; l'appartamento al piano primo ed è servito da ascensore condominiale posizionato all'interno del vano scala condominiale; N.B: sulla Via Vazia, sono presenti un accesso pedonale (identificato dal civico 53) e da due accessi carrabili e pedonali (identificati dai n. civici 55 e 59); tutti e tre gli accessi si immettono direttamente sulla corte comune.

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

Corpi: A-B

Creditori Iscritti:

- Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - societa' cooperativa a responsabilita' limitata con sede in Arezzo c.f. 00367210515,
- FACTORIT SP.A. c.f. 04797080969 con sede in Milano,
- PURPLE SPV s.r.l. sede Conegliano (TV) c.f. 04846340265

5. Comproprietari

Beni: Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

Corpi: A-B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

Corpi: A-B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

Corpi: A-B

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Beni: Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO (corpi A-B)

Valore complessivo intero: € 105.184,80

Beni in **Rieti (RI)**

Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere

Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

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.

Categoria: Abitazione di tipo civile **[A2]** Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100

Quota e tipologia del diritto

½ di **XXXXX XXXX XXXXX** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **XXXXXXXXXX**

½ di **XXXXX XXXX XXXXX** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **XXXXXXXXXX**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio RI/79 (già RI/109) , particella 237 sub 10, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi, per via di alcune difformità apportate ai tramezzi interni), indirizzo Via Vazia n. 53, int. 1, piano 1, comune Rieti (RI), categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5,00, rendita € 645,57

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Confini

La particella n. 237 sub 10 del fg. RI/79 di Rieti, del Catasto Fabbricati, confina:

-a tre lati con la corte comune del fabbricato n. 237

-a nord con scala condominiale e altri subalterni della particella n. 237

Regolarizzabili mediante

Le difformità sono regolarizzabili tramite pratica Docfa: costi € 800,00

Identificativo corpo: B.

Categoria: Garage **[C6]** Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) – 02100

Quota e tipologia del diritto

½ di XXXXX XXXX XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

½ di XXXXX XXXX XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto fabbricati:

foglio RI/79 (già RI/109) particella 237 sub 2, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi per la presenza di soppalco da eliminare; diverrà coerente con la predetta eliminazione), indirizzo Via Vazia n. 53, piano T, comune Rieti (RI), categoria C/6, classe 16, consistenza mq 16, rendita € 157,83

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Confini

La particella n. 237 sub 2 del fg. RI/79 di Rieti, del Catasto Fabbricati, confina:

-a tre lati con altri subalterni della particella n. 237

-a sud con la corte comune del fabbricato n. 237

Regolarizzabili mediante

Per rendere conforme lo stato dei luoghi alla planimetria catastale va semplicemente rimosso il soppalco.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è posizionato l'immobile si trova a circa 3 km dal centro della Città di Rieti, ed a poche centinaia di metri sono presenti negozi, supermercati, farmacia, sportelli bancari e postali, studi medici; l'ospedale è raggiungibile in automobile in circa 10 minuti.

La frazione è dotata di servizio pubblico autobus, e di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondaria.

Caratteristiche zona: semi periferica normale

Area urbanistica: residenziale, commerciale (mista), con possibilità di parcheggio sufficienti

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

Servizi offerti dalla zona: di natura primaria ve ne sono di ogni genere

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti 3 km, svincoli per Rieti-Terni-L'Aquila-Roma a 3 km circa

Attrazioni paesaggistiche: Centri storici della stessa città di Rieti e dei borghi vicini, laghi del Salto, del Turano, di Ventina, di Piediluco, Monte Terminillo.

Attrazioni storiche: Centri storici suddetti.

Principali collegamenti pubblici: servizio Cotral e Asm; stazione ferroviaria e circa 3 km

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpi: A-B

Abitazione di tipo civile [A2] Via Vazia n. 53

Garage [C6] Via Vazia n. 53

Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100

Possesso: gli immobili risultano occupati dalla sig.ra **XXXXXX XXXX**, in virtù di contratto di affitto del 01/07/2000 a nome del defunto **XXXXXX XXXXX**, nel quale contratto la sig.ra **XXXXXX** è succeduta ai sensi dell'art 6 della L. 392/1978; contratto reg. a Rieti il 28/07/2000 al n. 2398 serie 3

Opponibilità ai terzi:

gli immobili risultano occupati dalla sig.ra **XXXXXX XXXXX**, in virtù di contratto di affitto del 01/07/2000 a nome del defunto **XXXXXX XXXXX**, nel quale contratto la sig.ra **XXXXXX** è succeduta ai sensi dell'art 6 della L. 392/1978; contratto reg. a Rieti il 28/07/2000 al n. 2398 serie 3

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B**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 in rinnovazione della ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Arezzo c.f. 00367210515, capitale € 77.468,53 totale € 154.937,07, contro **XXXXXX XXXXX** nato a Rieti il 01/01/1955 (terzo datore di ipoteca) e **XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX** e **XXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX** per ½ ciascuno della piena proprietà, **iscritta il 02/03/2020 ai nn. 139 r.p. e 1505 r.g.** (mentre la originaria ipoteca oggetto di rinnovazione era stata iscritta in data 31/03/2000 al n. 315 di formalità del r.p., in virtù di Atto a rogito del Notaio Maurizio Gianfelice di Rieti in data 30/03/2000 rep. 16393).

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio - società cooperativa con sede in Arezzo c.f. 00367210515, capitale €



200.000,00 totale € 400.000,00 , contro e **XXXXX XXXXX XXXXX** e **XXXXX XXXXX** per ½ ciascuno della piena proprietà, Atto Notaio Paolo Gianfelice di Amatrice in data 19/01/2010 rep. 7554, **iscritta il 21/01/2010 ai nn. 91 r.p. e 859 r.g.**

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, atto del Tribunale di Milano sede Milano, capitale € 100.000,00 totale € 100.000,00 , a favore di FACTORIT SP.A. c.f. 04797080969 con sede in Milano, contro **XXXXX XXXXX XXXXX** per ½ della piena proprietà, **iscritta il 07/08/2012 ai nn. 523 r.p. e 6856 r.g.**

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

4.2.2 Pignoramenti:



- Pignoramento a favore di PURPLE SPV s.r.l. sede Conegliano (TV) c.f. 04846340265, per la complessiva somma di € 266.065,15 oltre interessi e spese, contro **XXXXX XXXXX XXXXX** e De **XXXXX XXXXX**; atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti c.f. 90002270578 rep. 1433 del 02/08/2024 **trascritto il 23/09/2024 ai nn. 7362 r.p. e n. 8576 r.g.;**

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna nuova formalità in base alle visure allegate.



4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 360,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Da depositare a cura del tecnico che verrà incaricato.

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

Categoria: Garage [C6] Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: comprese nelle € 360,00 suindicate.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario

Indice di prestazione energetica: Non necessario.

Note Indice di prestazione energetica: Non necessario

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- XXXXX XXXXX XXXXX per ½ della piena propr.

- XXXXX XXXXX XXXXX per ½ della piena propr.

dal 19/04/2000 alla attualità,

l'acquisto avveniva da parte di XXXXX XXXXX XXXXX il quale all'art. 5 dell'atto dichiarava di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni; rogito Notaio Maurizio Gianfelice di Rieti in data 19/04/2000 rep. 16466 trascritto a Rieti, in data 11/05/2000, ai nn. 2140 r.p. e n. 2891 r.g.

Note: venditore era XXXXX XXXXX nato a Rieti il 01/01/1955.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] - Garage [C6]

Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100

Licenza di Costruzione n. 5634 rilasciata il 29/03/1967 dal Comune di Rieti

Pratica Edilizia n. 1626 anno 1967

Intestazione: XXXXX

Per lavori: costruzione edificio residenziale.

Presentazione in data 25-27/02/1967 prot. 3694

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Licenza di Costruzione n. 23744 rilasciata il 22/11/1968 dal Comune di Rieti

Pratica Edilizia n. 1626 anno 1967

Intestazione: XXXXX

Per lavori: costruzione recinzione del suddetto edificio residenziale.

Presentazione in data 20/10/1968

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Agibilità/abitabilità : richiesta in data 07/02/1969, protocollata in data 08/02/1969 al n. 02876 e rilasciata dal comune di Rieti in data 02/04/1969 prot. 343.

N.B. a richiesta di XXXXX XXXXX, dante causa degli attuali esecutati, e aggiudicatario dell'immobile in virtù di Decr. Di Trasferimento immobili emesso dal tribunale di Rieti in data

13/01/1993, fu presentata una domanda di condono edilizio in data 10/05/1993 prot. 22598, (pratica edilizia n. 4041) per la sanatoria di abusi nell'appartamento consistenti nella costruzione di verande a chiusura dei balconi presenti al momento della emissione del D.T.. Successivamente lo stesso **XXXXX XXXXX** rinunciò a dare seguito a detta domanda di condono edilizio, in quanto la precedente occupante, provvede a rimuovere le opere prima del rilascio.

N.B. nella pratica edilizia messa a disposizione a seguito della richiesta di accesso agli atti le licenze edilizie sono quelle riportate in perizia.

N.B. rispetto ai disegni architettonici rinvenuti presso il comune di Rieti, esiste installato un ascensore condominiale all'interno dell'ampio vano scala condominiale, probabilmente posto in opera contestualmente alla realizzazione dello stabile, tant'è che detto ascensore risulta raffigurato anche nella planimetria catastale depositata in catasto in data 09/02/1970.

Sul punto si ritiene che non necessitino pratiche edilizie in sanatoria stante che il Ministero Delle Infrastrutture e dei Trasporti con Decreto 2 marzo 2018 di approvazione del Glossario, contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, al punto n. 31 dello stesso glossario tale genere di opera viene fatta rientrare in edilizia libera (d.p.r. n. 380/2001 art. 6 comma 1 lett. b).

7.1 Conformità edilizia:

All'interno del garage al piano terra è stato rilevata la presenza di un soppalco, il quale va rimosso, al fine di rendere conforme la u.i.u. agli elaborati progettuali.

All'interno dell'appartamento al piano 1, sono state rilevare le seguenti difformità edilizie:
-demolizione e ricostruzioni con spostamento del tramezzo posto tra una camera e uno dei due bagni (bagno 1), con chiusura della porta di accesso al bagno da corridoio e creazione di porta comunicante con la camera da letto, creando così un c.d. bagno padronale;

-realizzazione all'interno del bagno n. 2, di tramezzo a servizio del piatto doccia

-modifica dei tramezzi posti tra corridoio e soggiorno

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

Regolalizzabili mediante : pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria
Spese tecniche e amministrative : complessivamente € 3.000,00

Per rimozione soppalco e trasporto a discarica : a corpo € 500,00

7.2 Conformità urbanistica: Abitazione di tipo civile [A2] Via Vazia n. 53 – Loc. Piazza Tevere

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale del Comune di Rieti
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale del Comune di Rieti (D.G.R. Lazio n. 347 del 13/07/2012)
Zona omogenea:	Zona B, sottozona B3 – completamento e recupero
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 e 27 N.T.A. allegate alla D.G.R. Lazio n. 347 del 13/07/2012

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Non si rilevano nella pratica edilizia revoche delle licenze edilizie rilasciate; è inoltre presente agli atti la richiesta di agibilità, rilasciata dal sindaco di Rieti in data 02/04/1969.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: corpi A-B

Corpo A: Abitazione di tipo civile [A2]

Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) Rieti (RI) – 02100

Corpo B: Garage [C6]

Via Vazia n. 53 - Località Piazza Tevere - Rieti (RI) - 02100

Appartamento al piano primo, servita da scala condominiale e ascensore condominiale, con buone finiture, esposizione ed orientamento, costituito da ingresso di mq 4,91, ampio disimpegno di mq 8,52, cucina di mq 9,63, ampio salone di mq 31,95, due ampie camere da letto di mq 17,67 e 15,12, due bagni di mq 4,62 e 6,10, tre ampi balconi con esposizioni est-sud-ovest per complessivi mq 21,13, e garage al piano terra di mq 15,53.

Pavimentazione prevalentemente in parquet in buone condizioni, cucina e bagni dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica monocottura in buone condizioni.

Infissi interni in legno tamburato ed esterni in legno in buone condizioni.

Sono presenti alcune modeste difformità interne meglio descritte in perizia al cap. 7.1

Le unità immobiliari presenti nel fabbricato usufruiscono di ampia corte condominiale nella quale sono possibili spazi di manovra e di parcheggio, agevolati anche dalla presenza su Via Vazia, di n. 2 accessi carrabili.

Quota e tipologia del diritto

½ di XXXXX XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

½ di XXXXX XXXXX XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

L'appartamento è posto al piano 1°, il garage al piano T)

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari è stato costruito nel 1967-1970

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buono

Piani entro terra : nessuno

Piani fuori terra : 5

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	caldaia a gas e termosifoni in alluminio
Stato impianto	Occorrono le verifiche da parte dell'incaricato per la redazione dell'ape.
Note	Occorrono le verifiche da parte dell'incaricato per la redazione dell'ape.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup reale netta	4,91	1,00	4,91
Disimpegno	sup reale netta	8,52	1,00	8,52
Salone	sup reale netta	31,95	1,00	31,95
Cucina	sup reale netta	9,63	1,00	9,63
Camera 1	sup reale netta	17,67	1,00	17,67
Bagno 1	sup reale netta	4,62	1,00	4,62
Camera 2	sup reale netta	15,12	1,00	15,12

Bagno 2	sup reale netta	6,10	1,00	6,10
Balconi (n. 3)	sup reale netta	21,13	0,25	5,28

Descrizione: di cui al punto B

Garage al piano Terra di mq utili 15,53.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di XXXXX XXXXX XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

1/2 di XXXXX XXXXX XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenzi ale	Coeff .	Superficie equivalente
Garage piano terra	sup reale netta	15,53	1,00	15,53

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima ritenuto più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendite di beni simili sul mercato locale o in funzione di compravendite riferibili a immobili simili e nella stessa zona. Nella valutazione si è tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché della ampiezza dell'area esterna di pertinenza e delle relative sistemazioni, e di ogni altro fattore che è ritenuto dal ctu poter incidere sul più probabile prezzo di mercato, tra questi in particolare l'orientamento dell'appartamento sui tre lati migliori est-sud-ovest, la esistenza di ampia corte condominiale di mq catastali 800 circa tra coperto e scoperto, con comodo duplice accesso carrabile, e comodi spazi di manovra e di parcheggio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;

Uffici del registro di RIETI;

Ufficio tecnico di RIETI;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
O.M.I. (FASCIA/ZONA : Semicentrale/Tevere, Via Salaria per
L'Aquila, Villa reatina – Cod. Zona C4);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Secondo l'OMI le quotazioni per immobili situate nella zona
sono le seguenti:
-Abitazione di tipo Civile da 750 € a 1.100 € al mq lordo
-box auto da 400 € a 600 € al mq lordo

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 119.370,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ingresso	4,91	€ 1.150,00	€ 5.646,50
disimpegno	8,52	€ 1.150,00	€ 9.798,00
salone	31,95	€ 1.150,00	€ 36.742,50
cucina	9,63	€ 1.150,00	€ 11.074,50
Camera 1	17,67	€ 1.150,00	€ 20.320,50
Bagno 1	4,62	€ 1.150,00	€ 5.313,00
Camera 2	15,12	€ 1.150,00	€ 17.388,00
Bagno 2	6,10	€ 1.150,00	€ 7.015,00
Balconi (n. 3)	5,28	€ 1.150,00	€ 6.072,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 119.370,00
Valore Corpo			€ 119.370,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 119.370,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 119.370,00

B. Garage [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.318,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
garage	15,53	€ 600,00	€ 9.318,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.318,00
Valore Corpo	€ 9.318,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.318,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.318,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	103,80	€ 119.370,00	€ 119.370,00
B	Garage [C6]	15,53	€ 9.318,00	€ 9.318,00

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%)

€ 19.303,20

Spese rimozione soppalco garage e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 105.184,80

Data generazione:
13-09-2025

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI