



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **172/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/01/2026

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]



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: petruccip66@gmail.com



Allegati:

- 1) elaborato grafico del bene pignorato
- 2) elaborato fotografico
- 3) planimetria catastale 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, titoli di provenienza)



1. Dati Catastali

Bene: Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26) – Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio RI/86 particella n. 603 sub 10, zona censuaria 1, scheda catastale presente, indirizzo Via della Verdura n. 26 (in realtà l'indirizzo esatto è **Via della Verdura n. 28; solo catastalmente il civ. è n. 26**), piano 3, comune RIETI, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,50, superficie totale: 138 mq; Totale: escluse aree scoperte: 137 mq, rendita € 267,27

2. Stato di possesso

Bene: Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26) - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: Immobile condotto in locazione dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] in forza di contratto di locazione 3+2 dal 15/04/2022 al 14/04/2025 e alla prima scadenza ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo il contratto è prorogato di diritto di 2 anni. Canone annuo 5.400,00 ovvero 12 rate mensili da 450,00 cadauna. **Contratto non registrato e pertanto non opponibile alla procedura.**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26) - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26) - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti:

██████████ (iscrizione n. 253/2006)

██████████ (trascrizione n. 9797/2024),

██████████ (iscrizione n. 62/2017

██████████ (iscrizioni n. 711/2010 e n. 67/2011)

5. Comproprietari

Beni: Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26) - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26) - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26) - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26) - Rieti (RI) - 02100

Lotto: UNICO Corpo A

Valore complessivo intero: € 71.279,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Rieti (RI)**
Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26)

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Rieti (RI) foglio RI/86 particella n. 603 sub 10, zona censuaria 1, scheda catastale presente, indirizzo Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26) , piano 3, comune RIETI, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4,50 , superficie Totale: 138 mq; Totale: escluse aree scoperte: 137 mq, rendita € 267,27

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Derivante da:

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

-variazione nel classamento del 25/06/2009 pratica n. RI0093789 in atti dal 25/06/2009 variazione di classamento (n. 5468.1/2009;

-variazione territoriale del 25/06/2004 in atti dal 25/06/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 361/2004)

-variazione del 20/04/2004 Pratica n. RI0037634 in atti dal 20/04/2004 ampliamento-frazionamento e fusione (n. 1203.1/2004)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confini:

-A nord: distacco su Via della Verdura

-a sud: distacco su Fiume Velino

-A est : particella n. 604

-a ovest : particella n. 602

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.B. come anche precisato nell'atto di provenienza, l'accesso all'immobile non avviene dal civico n. 26 di Via della Verdura ma dal civico n. 28.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica Docfa

Variazione di toponomastica

Oneri totali : € 370,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è posizionato nel centro storico a pochissima distanza da centri commerciali, negozi, farmacie, sportelli bancari e postali, municipio, ecc.

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: centro storico con prevalenza di parcheggi a pagamento.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Si trova nel centro storico di Rieti

Attrazioni paesaggistiche: Monte Terminillo, laghi del Salto e Turano, centri storici dei paesi della provincia.

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi della provincia.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea e stazione ferroviaria a poche centinaia di metri

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rieti (RI), Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26)

Possesso: Immobile condotto in locazione dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] in forza di contratto di locazione 3+2 dal 15/04/2022 al 14/04/2025 e alla prima scadenza ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo il contratto è prorogato di diritto di 2 anni. Canone annuo 5.400,00 ovvero 12 rate mensili da 450,00 ciascuna.

Contratto non registrato e pertanto non opponibile alla procedura.

Opponibilità ai terzi: Immobile condotto in locazione dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] in forza di contratto di locazione 3+2 dal 15/04/2022 al 14/04/2025 e alla prima scadenza ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo il contratto è prorogato di diritto di 2 anni. Canone annuo 5.400,00 ovvero 12 rate mensili da 450,00 ciascuna. **Contratto non registrato e pertanto non opponibile alla procedura.**

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] con sede in Milano, [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 320.000,00 ; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito [REDACTED], Notaio in Roma, in data 30/01/2006

rep.16581/9090; Iscritta a Rieti in data 10/02/2006 ai nn. 1161 R.G. e n. 253 R.P. ;
Note: Durata del mutuo : anni 25.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 23.404,40; Importo capitale: € 11.702,20 ; pubblico ufficiale [REDACTED] di Roma in data 06/04/2010 rep. 110930/96; Iscritta a Rieti in data 12/04/2010 ai nn. 4637 R.G. e n. 711 R.P. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 17.869,58; Importo capitale: € 8.934,79 ; pubblico ufficiale [REDACTED] di Roma in data 18/01/2011 rep. 9600017/2011; Iscritta a Rieti in data 19/01/2011 ai nn. 566 R.G. e n. 67 R.P. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca della riscossione attiva a favore di [REDACTED] con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] c.f. [REDACTED]; Importo ipoteca: € 123.254,10; Importo capitale: € 61.627,05 ; pubblico ufficiale [REDACTED] di Roma in data 26/01/2017 rep.529/9617; Iscritta a Rieti in data 27/01/2017 ai nn. 763 R.G. e n. 62 R.P. ;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; atto Unep c/o corte d'appello di Roma in data 11/11/2024 rep. 46402 trascritto a Rieti in data 12/12/2024 ai nn. 11432 R.G. e n. 9797 R.P.;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna nuova formalità rilevata attraverso l'aggiornamento allegato.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Rieti (RI), Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26)

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

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: NO
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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 30/01/2006 alla actualità, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] di Roma in data 30/01/2006 rep. 16580/9089 trascritto a Rieti in data 10/02/2006 ai nn. 1160 r.g. e n. 671 r.p., da [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], era divenuta titolare in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Rieti in data 20/07/1999 rep. 31562/4018, trascritto a Rieti il 22/07/1999 ai nn. 4933 r.g. e 3595 r.p., da [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] Via della Verdura n. 28 (catastalmente civ. n. 26)

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 19/12/2005 prot. n. 21 In conseguenza di domanda di condono edilizio presentato in comune il 09/12/2004 prot. 329, per cambio della destinazione d'uso da soffitta a civile abitazione

Richiedente : [REDACTED]

Per il resto trattasi come specificato negli atti notarili di costruzione realizzata anteriormente al 01/09/1967, e sul punto non vi sono dubbi stante che ci troviamo nella parte più antica del centro storico di Rieti.

NOTA BENE : negli atti di provenienza si dà atto della esistenza della Concessione Edilizia n. 31906 rilasciata in data 13/09/1983 per rifacimento tetto e tinteggiatura prospetto, ma di tale pratica edilizia non si è rinvenuta traccia attraverso l'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Rieti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Agibilità/abitabilità : non presente

7.1 Conformità edilizia:

Corpo A - Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia:

Il rilievo ha evidenziato, rispetto ai disegni allegati alla C.E. in sanatoria 21/2005 sopra citata e alla planimetria catastale, modestissime differenze di poco conto e che in alcun modo possono andare ad incidere sulla rendita catastale o sulla consistenza della unità immobiliare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.2 Conformità urbanistica: Comune di RIETI, Via della Verdura n. 28 (catastalm. civ. n. 26)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale del Comune di Rieti
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio in data 04/02/2005 n. 89 pubbl. sul BUR n. 8 del 19/03/2005
Zona omogenea:	Centro Storico

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;****Dati precedenti relativi ai corpi: A**Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

Piccola unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata nel centro storico della città di Rieti, posta al piano terzo sottotetto, in parte soppalcata, accessibile da scala comune ad altre unità immobiliari avente accesso da Via della Verdura n. 28, abbastanza stretta e scomoda, particolarmente inadatta per persone anziane o con problemi di deambulazione. Lo stabile non è dotato di ascensore.

La unità immobiliare si compone di soggiorno con angolo cottura di mq 36,46, disimpegno di mq 8,29, bagno cieco di mq 6,18, ripostiglio di mq 0,96, altro ripostiglio di mq 5,04, stanza di mq 15,93, balcone di mq 4,41, zona soppalcata di mq 10,75; le altezze interne dei locali sono talvolta non abitabili; sono risultate pertinentziali all'alloggio zone di sottotetto per circa 27 mq, con altezze che vanno da mt 0,50 e mt 1,50 adoperabili ed adoperate comunque per ammassare cose di vario genere.

La unità immobiliare dispone di impianto autonomo di riscaldamento a gas metano, con caldaia e elementi radianti in ghisa, impianto elettrico, e idro-termico-sanitario, verosimilmente realizzati nel 2000, cioè a dire nella circostanza della realizzazione di quelle opere edilizie per le quali fu presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 326 del 24/11/2003 e rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 21/2005, così descritte nel titolo edilizio in parola, "cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione per mq 50,70 e realizzazione nuova costruzione consistente in soppalco ed una stanza per mq 26,80".

Le finiture interne appaiono di buona qualità, e sufficiente è lo stato generale di intonaci, tinteggiature, infissi interni ed esterni.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: 3 ed ultimo con zona soppalcata

L'edificio principale è stato costruito nel: anteriormente al 01/09/1967;

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi; fuori terra n. 4; interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
------------------------------------	------

Riscaldamento:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno pranzo con angolo cottura, piano terzo	sup reale netta	36,46	1,00	36,46
Ripostigli, piano terzo	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
disimpegno, piano terzo	sup reale netta	8,29	1,00	8,29
Zone sottotetto	sup reale netta	27,00	0,30	8,01
Bagno cieco, piano terzo	sup reale netta	6,18	1,00	6,18
stanza, piano terzo	sup reale netta	15,93	0,75	11,94
soppalco, piano terzo-soppalcato	sup reale netta	10,75	1,00	10,75
balcone, piano terzo	sup reale netta	4,41	0,25	1,10

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 compravendita di beni verosimilmente 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 e di ogni altro fattore che è ritenuto dal ctu poter incidere sul più probabile prezzo di mercato. Incide in maniera non favorevole la assenza di ascensore, la esistenza di una scala stretta e scomoda, soprattutto per eventuali casi di emergenza, la inesistenza di un garage o cantina di pertinenza, la difficoltà a al solo poter sostare davanti al portone di ingresso, men che meno parcheggiare nelle immediate vicinanze.

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:

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Secondo l'OMI le quotazioni per immobili situate nel centro abitato di Rieti sono le seguenti:

- Abitazione di tipo Civile da 800 € a 1.150 € al mq lordo
- Abitazione di tipo economico da 500 € a 750 € al mq lordo

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata € 84.293,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno pranzo con angolo cottura, piano terzo	36,46	€ 950,00	€ 34.637,00
Ripostigli, piano terzo	6,00	€ 950,00	€ 5.700,00
disimpegno, piano terzo	8,29	€ 950,00	€ 7.875,50
Zone sottotetto, piano terzo	8,01	€ 950,00	€ 7.609,50



Bagno cieco,
piano terzo

6,18



€ 950,00

€ 5.871,00

stanza, piano
terzo

11,94

€ 950,00

€ 11.343,00

soppalco, piano
terzo-soppalcato

10,75

€ 950,00

€ 10.212,50

balcone, piano
terzo

1,10

€ 950,00

€ 1.045,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 84.293,50

Valore Corpo

€ 84.293,50

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 84.293,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 84.293,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	88,73	€ 84.293,50	€ 84.293,50

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%)

€ 12.644,00

8.5 Spese di regolarizzazione catastale :

€ 370,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 71.279,50

Data generazione:
22-12-2025

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI

Pag. 11 di 11
Ver. 3.0
Edicom Finance srl