



**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **48/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-09-2025 ore 9:00

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001**

Esperto alla stima: [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
Studio in: [REDACTED]  
Telefono: [REDACTED]  
Email: [REDACTED]  
Pec: [REDACTED]



## ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via del Cavone, 38 - Poggio Fidoni - Rieti (RI) – 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

Comune Rieti, Foglio 99, particella 45, subalterno 9 e 18, indirizzo via del Cavone, 38, piano 1, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie totale 176 mq, totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita € 426,08

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via del Cavone, 38 - Poggio Fidoni - Rieti (RI) – 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via del Cavone, 38 - Poggio Fidoni - Rieti (RI) – 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** No

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via del Cavone, 38 - Poggio Fidoni - Rieti (RI) – 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Nessuno

### 5. Comproprietari

**Beni:** via del Cavone, 38 - Poggio Fidoni - Rieti (RI) – 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via del Cavone, 38 - Poggio Fidoni - Rieti (RI) – 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via del Cavone, 38 - Poggio Fidoni - Rieti (RI) – 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** via del Cavone, 38 - Poggio Fidoni - Rieti (RI) – 02100

**Lotto:** 001

**Prezzo da occupato:** € 135.450,00

**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] sita in via del cavone, 36 - Poggio Fidoni - Rieti - 02100****Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] i - Piena proprietà

**Cod. Fiscale:** [REDACTED]**Eventuali comproprietari:** Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED], Foglio 99, particella 45, subalterno 9 e 18, indirizzo via del Cavone, 38, piano 1, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie totale 176 mq, totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita € 426,08**Conformità catastale:**

Al momento del sopralluogo sono state riscontrate delle irregolarità nella rappresentazione dell'estratto di mappa in quanto non sono rappresentati i manufatti presenti nella parte di terreno individuata dal subalterno 18 graffato con il subalterno 9.

**Regolarizzabili mediante:**

Confronta quanto rappresentato nel paragrafo 7.1 .

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** Periferica normale**Area urbanistica:** Agricola a traffico locale con parcheggi scarsi**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** A**Possesso:** Occupato dal debitore 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 volontaria attiva a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 100.000,00 - Importo capitale: € 50.000,00; A rogito del [REDACTED] stipulato in data 23/03/2018 (Rep.3235/2479), iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 29/03/2018 al n. reg. part. 303

**Dati precedenti relativi al corpo: A**

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Atto emesso dal Tribunale di Rieti in data 08/03/2023 (Rep. 229), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti in data 12/04/2023 al n. reg. part. 2902;



4.2.3 Altre trascrizioni:  
Nessuna.



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:  
Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente (cf. allegato 9)

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: - [REDACTED] (tutti per la quota di 1/6) [REDACTED] (per la quota di 2/6) dal 14/11/1979 al 14/12/1992.

In forza di denuncia di successione n. 21 vol. 567, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti in data 29/05/1980 ai nn. 3555/2960 e denuncia integrativa rep. 25/1010 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti in data 01/08/1995 ai nn. 5753/4613.

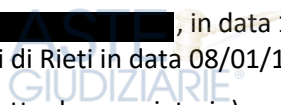
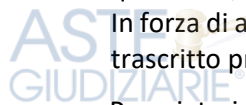
Nota: *Risulta trascritta l'accettazione di eredità a rogito notaio [REDACTED] del 14/12/1992 n. rep. 1370, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti in data 28/07/2023 al n. reg. part. 6276;*

Proprietari: - [REDACTED] (tutti per la quota di 1/4) dal 14/12/1992 al 14/12/1992.

In forza di atto di divisione stipulato dal notaio in Rieti [REDACTED], in data 14/12/1992 n. rep. 1370, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti in data 08/01/1993 al n. reg. part. 154.

Proprietario: [REDACTED] dal 14/12/1992 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di divisione stipulato dal notaio in Rieti [REDACTED], in data 14/12/1992 n. rep. 1370, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti in data 08/01/1993 al n. reg. part. 155.





**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione edilizia a sanatoria 2804/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 LEGGE del 28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 29//03/1986 prot. 17881

Rilascio in data 25/05/2016 REG. n. 1187

Numero pratica: 70311/2022

Intestazione: Condominio minimo "Cavone 38"

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: Minicondominio: Consolidamento dei solai del 1° piano e inserimento tiranti, coibentazione termica 50% e sostituzione generatore di calore e colonnina ricarica elettrica e modifica tramezzature interne non strutturali, installazione fotovoltaico con accumulo, impianto di riscaldamento.

Oggetto: Efficientamento energetico e consolidamento statico

Presentazione in data 23/11/2022 prot. 70311/2022

**7.1 Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Al momento del sopralluogo sono state riscontrate delle irregolarità dovute alla presenza di manufatti nella porzione di terreno identificato dal subalterno 18 graffato con il subalterno 9. In particolare sono presenti un fabbricato in pannelli di circa 6,00 m x 4,00 e di un box in lamiera zincata di circa 3,00 m x 4,00. Entrambi i manufatti poggiano su basamenti in calcestruzzo che ne costituiscono il pavimento. Le difformità individuate si presume siano regolarizzabili con il ripristino dello stato dei luoghi e pertanto la conseguente rimozione delle opere presenti.

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- spese di ripristino dello stato dei luoghi: circa euro 4.800,00.

Oneri Totali: € 4.800,00

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. n. 347 del 13.07.2012
Zona omogenea:	Zona agricola "E" - SOTTOZONA "E2" agricola vincolata - ART. 39 La sottozona E2 prevede: oltre alle prescrizioni urbanistiche come descritte nell'art. 39 delle "Norme tecniche di attuazione" del PRG anche le prescrizioni e le limitazioni di cui al "capo II edificazione in zona agricola" della L.R. 38/1999 e s.m.e i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica**

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

Il lotto è costituito da un appartamento e da una porzione di terreno. I due beni sono divisi da una corte comune condivisa anche con altri immobili non pignorati di proprietà di terzi.

L'abitazione civile è posta al piano primo del fabbricato ed è accessibile attraverso una scala in muratura esterna (scoperta) che conduce ad un ampio terrazzo. L'ingresso all'appartamento, posto nella parte nord del terrazzo, avviene direttamente su un ampio soggiorno attraverso il quale possono poi essere raggiunti la sala da pranzo dotata di angolo di cottura e il disimpegno che conduce alle camere da letto ed al bagno. Le camere da letto poste sul lato ovest sono rispettivamente dotate di un bagno di servizio e di un vano vetrato coperto.

Sul terreno attualmente sono presenti tre manufatti non regolari. Un prefabbricato, un box in lamiera ed una tettoia in ferro. Tutti i manufatti non risultano

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 d [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NessunoSuperficie complessiva di circa mq **165,40**

È posto al piano: Primo

L'appartamento ha un'altezza utile interna variabile da m. 1,85 a 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discreto stato con finiture di buona qualità.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:****Balconi**materiale: c.a. condizioni: **sufficienti****Copertura**tipologia: **a falde** materiale: **tavelloni e calcestruzzo cementizio**condizioni: **sufficienti****Strutture verticali**materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:****Cancello**tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro:****elettrica** condizioni: **sufficienti****Infissi esterni**tipologia: **ante a battenti doppi e singoli** materiale: **legno** protezione:**persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti****Infissi interni**tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone****Manto di copertura**materiale: **tegole in cemento** condizioni: **sufficienti****Pavim. Interna**materiale: **monocotture** condizioni: **buone****Portone di ingresso**tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**condizioni: **buone****Scale**posizione: **esterna** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone****Impianti:****Citofonico**tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti****Elettrico**tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**



Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano  
diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a metano
Stato impianto	Funzionante

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina	sup reale netta	4,30	1,00	4,30
Pranzo	sup reale netta	13,30	1,00	13,30
Camera 1	sup reale netta	12,70	1,00	12,70
Camera 2	sup reale netta	17,00	1,00	17,00
Bagno	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
Disimpegno	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
Camera 3	sup reale netta	11,70	1,00	11,70
WC	sup reale netta	2,50	1,00	2,50
Soggiorno	sup reale netta	29,00	1,00	29,00
Studio	sup reale netta	13,30	1,00	13,30
Terrazzo	sup reale netta	49,60	0,30	14,88
		<b>165,40</b>		<b>130,68</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;  
Uffici del registro di Rieti;  
Ufficio tecnico di Comune di Rieti;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	165,40	€ 165.000,00	€ 165.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 24.750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.800,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 135.450,00

L'Esperto alla stima

[Redacted]