



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E DEL VELINO**

contro: **[REDACTED]**



N° Gen. Rep. **49/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12-11-2025 ore 11:45**

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO
Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W
Partita IVA: 00940980576
Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI
Email: ing.eva.ferraro@gmail.com
Pec: eva.ferraro@ingpec.eu



1. Dati Catastali

Bene: Via Dei Villini n. 55 (già Via Degli Appennini) - MONTE TERMINILLO - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

[REDACTED], foglio 10, particella 280, subalterno 1, indirizzo Via dei Villini n. 55, piano T, comune Rieti Sez. VA, categoria C/1, classe 10, consistenza 38 mq, superficie catastale 46 mq, rendita € 1.087,24.

2. Stato di possesso

Bene: Via Dei Villini n. 55 (già Via Degli Appennini) - MONTE TERMINILLO - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: occupato dal debitore per scopi estranei a sue esigenze abitative.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Dei Villini n. 55 (già Via Degli Appennini) - MONTE TERMINILLO - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Dei Villini n. 55 (già Via Degli Appennini) - MONTE TERMINILLO - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E DEL VELINO, Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma

5. Comproprietari

Beni: Via Dei Villini n. 55 (già Via Degli Appennini) - MONTE TERMINILLO - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Dei Villini n. 55 (già Via Degli Appennini) - MONTE TERMINILLO - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Dei Villini n. 55 (già Via Degli Appennini) - MONTE TERMINILLO - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Dei Villini n. 55 (già Via Degli Appennini) - MONTE TERMINILLO - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo intero (oltre IVA e oneri come per Legge)

€ 46.725,00



Beni in Rieti (RI)
Località MONTE TERMINILLO
Via Dei Villini n. 55 (già Via Degli Appennini)

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: MONTE TERMINILLO, Via Dei Villini n. 55 (già Via Degli Appennini)

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio

10, particella 280, subalterno 1, indirizzo Via dei Villini n. 55, piano T, comune Rieti Sez. VA, categoria C/1, classe 10, consistenza 38 mq, superficie catastale 46 mq, rendita € 1.087,24

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/05/2024 Pratica n. RI0051754 in atti dal 24/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51754.1/2024) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2021 Pratica n. RI0008072 in atti dal 25/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7011.1/2021) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/12/2014 Pratica n. RI0174348 in atti dal 30/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 78763.1/2014) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2014 Pratica n. RI0060752 in atti dal 07/05/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25803.1/2014) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Il bene confina con spazi comuni e con il bene individuato al sub 2 della stessa particella.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal rilievo effettuato risultano delle tramezzature difformi rispetto a quanto graficizzato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Docfa, previa acquisizione del regolare titolo edilizio come meglio specificato nella sezione riguardante la regolarità edilizia.

Pratica DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella zona centrale del Terminillo. La zona, caratterizzata da insediamenti residenziale e ricettivi di discreto pregio, è provvista di opere di urbanizzazione primaria quali rete fognante, idrica, pubblica illuminazione e rete gas. La Posizione centrale e la vicinanza agli impianti sciistici, valorizzano l'immobile.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Impianti sciistici .

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Leonessa.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Rieti 0 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi 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:

- Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali a rogito del Notaio Angelo Gianfelice in data 10/11/1971 ai nn. 29621/8191; trascritto a L'Aquila in data 25/11/1971 ai nn. Reg. Gen. 17479/ Reg. Part. 15775.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E DEL VELINO contro [REDACTED] Derivante da: Concessione di mutuo;

Importo ipoteca: € 115.000,00; Importo capitale: € 230.000,00 ; A rogito del Notaio Antonio Valentini in data 05/10/2015 ai nn. 77423/151000; Iscritta a Rieti in data 08/10/2015 ai nn. Reg. Gen. 7925/Reg. Part. 727;
Note: L'ipoteca grava su: Piena proprietà del foglio 10, particella 280, sub 1 e categoria C/1 (oggetto di procedura).

- Ipoteca legale attiva a favore della Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca della Riscossione; Importo ipoteca: € 51.622,64; Importo capitale: € 25.811,32 ; A rogito della Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 18/06/2018 ai nn. 905/9618; Iscritta a Rieti in data 20/06/2018 ai nn. Reg. Gen. 4415/Reg. Part. 571;
Note: L'ipoteca grava su: Piena proprietà del foglio 10, particella 280, sub 1 e categoria C/1 (oggetto di procedura) oltre altri beni non oggetto della procedura.

- Ipoteca legale attiva a favore della Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca della Riscossione; Importo ipoteca: € 328.760,16; Importo capitale: € 164.380,08 ; A rogito della Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 22/06/2023 ai nn. 1503/9623; Iscritta a Rieti in data 23/06/2023 ai nn. Reg. Gen. 6377/Reg. Part. 400;
Note: L'ipoteca grava su: Piena proprietà del foglio 10, particella 280, sub 1 e categoria C/1 (oggetto di procedura) oltre altri beni non oggetto della procedura.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E DEL VELINO contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 23/04/2024 ai nn. 624 trascritto a Rieti in data 07/05/2024 ai nn. Reg. Gen. 4154/Reg. Part. 3595;

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: circa 1.800,00 €/anno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1.800,00 €/anno

Spese condominiali scadute ed insolute al 23/01/2025: € 15.400,00.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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: A favore di: [REDACTED] nato a Latina il [REDACTED] Contro: Società [REDACTED] proprietario ante ventennio all' 11/01/2011. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Rossetti, in data 21/01/1976, ai nn. 54526/6676; trascritto a Rieti, in data 11/02/1976, ai nn. Reg. Gen. 934/Reg. Part. 803.

Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Contro: [REDACTED] -simo nato a Latina [REDACTED] oggi (attuale proprietario). In forza di Decreto di trasferimento immobili a rogito del Tribunale di Rieti, in data 11/01/2011, ai nn. 4/1001; trascritto a Rieti, in data 14/01/2011, ai nn. Reg. Gen. 373/Reg. Part. 305.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 15048 del 25/08/1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: per la costruzione di un complesso turistico in località Pian De' Valli al Monte Terminillo formato da due edifici.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/08/1967

Rilascio in data 25/08/1967 al n. di prot. 15048

Abitabilità/agibilità in data 11/11/1971 al n. di prot. 1859

Numero pratica: Licenza di Costruzione per variante interna

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione in variante

Per lavori: per la sistemazione interna del primo piano seminterrato

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/12/1975

Rilascio in data 13/01/1976 al n. di prot. 27311/364SU

Numero pratica: Autorizzazione n. 20817 del 12/07/1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ripristino pavimentazione del portico antistante il fabbricato

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 16/06/1999

Rilascio in data 12/07/1999 al n. di prot. 20817

Numero pratica: Comunicazione di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi della L. n. 73/2010

Intestazione: **[REDACTED]**

Tipo pratica: Comunicazione ai sensi della L. n. 73/2010

Per lavori: di manutenzione ordinaria e straordinaria

Oggetto: Diversa distribuzione degli spazi interni, tinteggiatura e rifacimento infissi. Presentazione in data 17/05/2011 al n. di prot. 27084

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo titolo edilizio risulta variato l'accesso al bene che attualmente avviene esclusivamente attraverso un unico vano nel serramento esterno.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08.

Accertamento di conformità: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	Zona B3 - Completamento e recupero
Norme tecniche di attuazione:	La sottozona B3 comprende le aree semicentrali e periferiche del capoluogo e delle frazioni, prevalentemente edificate in epoca recente, salvo lotti ancora ineditati, destinate sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono consentiti i seguenti interventi: a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia; b) di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, entro i limiti della cubatura esistente e di un aumento di non oltre il 10 % delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di m. 25,00 limitato alla frazione Terminillo a m. 14,30 alla gronda e 17,30 al colmo di eventuali coperture a tetto. c) di completamento di edifici esistenti con indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,40 mq/mq (fino a raggiungere tale valore) e dei lotti

	ancora inediticati, con l'indice massimo di utilizzazione territoriale (It) di 0,40 mq/mq; l'altezza massima non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di m. 25,00, limitato alla frazione di Terminillo a m. 14,30 alla gronda e 17,30 al colmo di eventuali coperture a tetto. d) di completamento di attuazione di strumenti attuativi esistenti alla data di adozione dell'attuale P.R.G.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota 1000/1000 di un locale ad uso negozio sito in località Monte Terminillo (Ri) alla via Dei Villini n. 55, piano terra. Il bene si trova in discrete condizioni di manutenzione ed è composto da un locale principale destinato all'attività commerciale ed uno spazio retrostante a servizio della stessa. La superficie netta è di circa 35 mq. L'accesso al bene avviene attraverso un'area porticata comune agli altri beni dello stabile. Non sono compresi nel pignoramento i macchinari rinvenuti all'interno del locale in sede di accesso e stima e destinati a servizio della cessata attività commerciale di lavanderia a gettoni.

1. Quota e tipologia del diritto1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **39,00**E' posto al piano: **T**L'edificio è stato costruito nel: **1967**L'edificio è stato ristrutturato nel: **2011**ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70/3,00**Stato di manutenzione generale: **discreto****Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante scorrevoli e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **gres e ceramica** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **da normalizzare**

Impianti:**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condominiale (non reperita la documentazione riguardante l'impianto)

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori	sup reale lorda	39,00	1,00	39,00
		39,00		39,00

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali e accessori	39,00	€ 1.500,00	€ 58.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.500,00
Valore Finale			€ 58.500,00
Valore corpo			€ 58.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	39,00	€ 58.500,00	€ 58.500,00

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. € 8.775,00

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (oltre Iva e oneri come per Legge) € 46.725,00

Data generazione:
26/09/2025L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO