



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®
promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro: [REDACTED]
[REDACTED]



N° Gen. Rep. 72/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-07-2025 ore 11:45



Giudice Delle Esecuzioni:
Giudice BARBARA VICARIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001



Esperto alla stima: AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano
Codice fiscale: QNDGLC66T31H282X
Partita IVA: 01047270572
Studio in: Viale T.Morroni 12 - 02100 Rieti
Telefono: 3356527561
Fax: 0746252511
Email: g.quondamstefano@virgilio.it
Pec: g.quondamstefano@pec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®
Edicom Finance srl

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Chiesa Nuova 146 (catastralmente via Chiesa Nuova SNC) - Terria - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

■ proprietà per 1/2
proprietà per 1/2,

foglio 37, particella 47, subalterno 6, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC, piano S1-T, comune Rieti, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 113, rendita € 284,05

foglio 37, particella 47, subalterno 7, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC , piano S1, comune Rieti, categoria C/2, classe 2, consistenza 76 mq, superficie 100 mq, rendita € 149,15

foglio 37, particella 47, subalterno 8, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC, piano T, comune Rieti, categoria C/7, classe 1, consistenza 19 mq, superficie 23mq, rendita € 9,81

foglio 37, particella 47, subalterno 5, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC, piano T, comune Rieti, categoria C/1, classe 5, consistenza 40 mq, superficie 55 mq, rendita € 532,98

foglio 37, particella 47, subalterno 4 bene comune non censibile

2. Stato di possesso

Bene: Via Chiesa Nuova 146 (catastralmente via Chiesa Nuova SNC) - Terria - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Chiesa Nuova 146 (catastralmente via Chiesa Nuova SNC) - Terria - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Chiesa Nuova 146 (catastralmente via Chiesa Nuova SNC) - Terria - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via Chiesa Nuova 146 (catastralmente via Chiesa Nuova SNC) - Terria - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: [REDACTED]



proprietà per 1/2

proprietà per 1/2,



6. Misure Penali

Beni: Via Chiesa Nuova 146 (catastralmente via Chiesa Nuova SNC) - Terria - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Chiesa Nuova 146 (catastralmente via Chiesa Nuova SNC) - Terria - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Chiesa Nuova 146 (catastralmente via Chiesa Nuova SNC) - Terria - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo intero:

€ 105.290,50





Beni in Rieti (RI)

Località Terria

Via Chiesa Nuova 146 (catastralmente via Chiesa Nuova SNC)

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: Terria, Via Chiesa Nuova 146 (catastralmente via Chiesa Nuova SNC)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/2
[REDACTED] proprietà per 1/2,
- foglio 37, particella 47, subalterno 6, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC, piano S1-T, comune Rieti, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie 113, rendita € 284,05;

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2006 Pratica n. RI0038964 in atti dal 08/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2342.1/2006). - VARIAZIONE del 07/10/2005 Pratica n. RI0079247 in atti dal 07/10/2005 AMP,FUS,FRZ,CREAZ. ED ATR. B.C. (n. 9218.1/2005)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/2
[REDACTED] proprietà per 1/2,
- foglio 37, particella 47, subalterno 7, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC , piano S1, comune Rieti, categoria C/2, classe 2, consistenza 76 mq, superficie 100 mq, rendita € 149,15

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2006 Pratica n. RI0038964 in atti dal 08/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2342.1/2006). - VARIAZIONE del 07/10/2005 Pratica n. RI0079247 in atti dal 07/10/2005 AMP,FUS,FRZ,CREAZ. ED ATR. B.C. (n. 9218.1/2005)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/2

[REDACTED] proprietà per 1/2,

- foglio 37, particella 47, subalterno 8, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC, piano T, comune Rieti, categoria C/7, classe 1, consistenza 19 mq, superficie 23mq, rendita € 9,81

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

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2006 Pratica n. RI0038964 in atti dal 08/05/2006

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2342.1/2006). - VARIAZIONE del 07/10/2005 Pratica n.

RI0079247 in atti dal 07/10/2005 AMP,FUS,FRZ,CREAZ. ED ATR. B.C. (n. 9218.1/2005)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/2

[REDACTED] proprietà per 1/2,

- foglio 37, particella 47, subalterno 5, indirizzo VIA CHIESA NUOVA n. SNC, piano T, comune Rieti, categoria C/1, classe 5, consistenza 40 mq, superficie 55 mq, rendita € 532,98

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

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/05/2006 Pratica n. RI0038964 in atti dal 08/05/2006

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2342.1/2006). - VARIAZIONE del 07/10/2005 Pratica n.

RI0079247 in atti dal 07/10/2005 AMP,FUS,FRZ,CREAZ. ED ATR. B.C. (n. 9218.1/2005)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 37, particella 47, subalterno 4 bene comune non censibile

Derivante da: VARIAZIONE del 07/10/2005 Pratica n. RI0079247 in atti dal 07/10/2005 AMP,FUS,FRZ,CREAZ. ED ATR. B.C. (n. 9218.1/2005).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Con riferimento allo stato rilevato, nelle planimetrie catastali risultano diverse difformità:

- al piano seminterrato non risultano le tramezzature riportate negli elaborati catastali,
- al piano terra sono state realizzate nuove tramezzature, variata l'ubicazione di porte interne
(anche sulla muratura portante), modificata la distribuzione della scala esterna che conduce al
piano seminterrato e realizzata un'apertura nel solaio di base del piano terra che fornisce il
collegamento interno dei due piani.

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

Docfa per n. 3 subalterni: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni sono ubicati nella zona di Chiesa Nuova, un quartiere sito in periferia nella campagna Reatina a circa 9 km dal centro della città.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Miste



Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: I Monte Terminillo, i laghi, la vicina Sabina, la Valle Santa con il cammino di Francesco.

Attrazioni storiche: Greccio, Rieti e paesi limitrofi

Principali collegamenti pubblici: Autobus Locale 1 km



3. STATO DI POSSESSO:

Libero



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:



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 di mutuo; Importo ipoteca: € 143.640,00; Importo capitale: € 95.760,00 ;

A rogito del Notaio Giuseppina Casazza in data 29/09/2008 ai nn. 26721/14532; Iscritta a Rieti in data 02/10/2008 ai nn. 11161/1529.

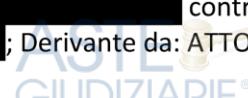
Nota: [REDACTED]



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ;

A rogito del Tribunale di Rieti in data 28/05/2024 ai nn. 1009 trascritto a Rieti in data 18/06/2024 ai nn. 5660/4875;



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: Condominio non costituito

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Condominio non costituito

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: Condominio non costituito

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: 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: dal 29/09/2008 ad oggi (attuali proprietari)

[REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppina Casazza, in data 29/09/2008, ai nn. 26720/14531; trascritto a Rieti, in data 02/10/2008, ai nn. 11160/8484.

Titolare/Proprietario: dal 14/11/2007 al 29/09/2008

per i diritti di 1/2 e [REDACTED] per i diritti di 1/2; In forza di denuncia di successione da [REDACTED], registrata a Rieti il 14/11/2007; trascritta a Rieti, in data 16/05/2008, ai nn. 5619/4270.

Titolare/Proprietario: dal 15/02/1997 al 14/11/2007

per i diritti di 1/3, [REDACTED] per i diritti di 1/3, [REDACTED] per i diritti di 1/3, in forza di denuncia di successione da [REDACTED], registrata a Rieti ai nn. 42/1217.

Titolare/Proprietario: proprietario ante ventennio al 15/02/1997

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità risultante dai registri immobiliari a favore di [REDACTED] per i diritti di 1/3, [REDACTED]

per i diritti di 1/3,

per i diritti di 1/3 contro

per diritti di 1/1 di piena proprietà. Atto a rogito del notaio Giuseppina Casazza in data 29/09/2008 Rep. 26720/14531, trascritto a Rieti il 2/10/2008 ai nn. 11159/8483.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 1285 del 2010 - Pratica Edilizia 16633 del 2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Manutenzione straordinaria di un fabbricato misto (abitativo e commerciale) e del relativo annesso sito in Rieti Località Terria

Oggetto: Manutenzione ordinaria e straordinaria

Presentazione in data 22/05/2009 al n. di prot. 35153

Rilascio in data 26/01/2010 al n. di prot. 4205

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Risulta agli atti del Comune di Rieti una richiesta del 05/05/1979 prot. 6620 per il rilascio di una concessione edilizia per la "Costruzione di una balconata e modifica dell'accesso al fabbricato". Detta richiesta non è stata evasa dal Comune di Rieti ed il titolo edilizio non è stato rilasciato.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto al titolo edilizio agli atti del Comune di Rieti (P. di C. n. 1285 del 2010), i cui lavori sono stati iniziati in data 24/01/2011 e non terminati, risultano alcune difformità come si evince dall'elaborato grafico allegato alla presente perizia in cui è stato raffigurato lo stato rilevato dal perito. Nel dettaglio risulta una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra ed al piano seminterrato che sostanzialmente ha comportato lo spostamento di alcune aperture interne (anche su elementi di muratura portanti). All'esterno il corpo scala che conduce dal piano terra al piano seminterrato ha un andamento differente rispetto a quanto riportato in progetto. Non è stata verificata la regolarità dell'area a portico (sia al piano terra che al piano primo) che pertanto andrà demolita.

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

Onorari Tecnici: € 10.000,00

Spese opere di adeguamento area a terrazzo e portico: € 20.000,00

Oneri Totali: € 30.000,00

Note: Alla richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, per la sanatoria delle opere abusive, è propedeutico accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovraccamunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inherente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti dimensionali e strutturali in situ con calcoli di verifica di superfici e cubature ammesse, e di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nulla osta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrà ripristinato lo stato assentito. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate; sono stati calcolati in via presuntiva in € 30.000,00 complessivi. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:

In forza della delibera:

Zona omogenea:

Piano regolatore generale

DI GIUNTA REGIONALE 347 DEL 13/07/2012

AGRICOLA E1

Note sulla conformità:

Nessuna



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

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN FABBRICATO SITO IN LOCALITA' TERRIA ALLA VIA CHIESA NUOVA N. 146, AD USO ABITATIVO, INDIPENDENTE CON CORTE ANNESSA. IL MANUFATTO SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI, PIANO TERRA E SEMINTERRATO. AL PIANO TERRA DUE VANI AD USO COMMERCIALE PER UNA SUPERFICIE NETTA DI CIRCA 48 MQ, 4,5 VANI AD USO RESIDENZIALE PER UNA SUPERFICIE NETTA DI CIRCA 87 MQ ED UN TERRAZZO, IN ADIACENZA A DUE LATI DELLO STABILE, DI COMPLESIVI CIRCA 95 MQ. AL PIANO SEMINTERRATO MAGAZZINI E CANTINE PER UNA SUPERFICIE NETTA DI CIRCA 110 MQ. COMPLETA LA PROPRIETA' UNA CORTE (FOGLIO 37, PARTICELLA 47 SUB 4 – BENE COMUNE NON CENSIBILE) E UNA TETTOIA IN LAMIERA POSTA ACCANTO AL FABBRICATO. L'ACCESSO ALL'IMMOBILE AVVIENE ATTRAVERSO LA STRADA E SCALE ESTERNE AL FABBRICATO. L'IMMOBILE, ALLO STATO ATTUALE AVVOLTO DALLA VEGETAZIONE, RISULTA COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:
[REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:
[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **353,00**

E' posto al piano: Terra e seminterrato

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,65 m. per il magazzino e le cantine, 3,30 m. per l'abitazione e il negozio.

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

Stato di manutenzione generale: Al rustico da ristrutturare e completare



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pag. 10
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

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

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Impianto antincendio:

| | |
|--|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| ABITAZIONE AL PIANO TERRA | sup reale linda | 87,00 | 1,00 | 87,00 |
| NEGOZIO AL PIANO TERRA | sup reale linda | 48,00 | 1,00 | 48,00 |
| MAGAZZINO E CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO | sup reale linda | 135,00 | 0,50 | 67,50 |
| TETTOIA | sup reale linda | 25,00 | 0,40 | 10,00 |
| TERRAZZO DI ACCESSO AL NEGOZIO | sup reale linda | 58,00 | 0,30 | 17,40 |
| | | 353,00 | | 229,90 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Rieti -Agricola /extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1200,00

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

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue.

Nota: Lo scrivente ctu, rilevando che allo stato di fatto l'area adiacente al corpo di fabbrica principale sul lato sud, porticata al piano seminterrato e a terrazzo al piano terra, non risulta regolare, nella stima del bene non ha considerato il valore commerciale di dette superfici.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti Immobiliare, Omi e Immobiliare Malfatti.



8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplicificata) € 160.930,00.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| ABITAZIONE AL PIANO | 87,00 | € 700,00 | € 60.900,00 |
| TERRA | | | |
| NEGOZIO AL PIANO | 48,00 | € 700,00 | € 33.600,00 |
| TERRA | | | |
| MAGAZZINO E CANTINE AL PIANO | 67,50 | € 700,00 | € 47.250,00 |
| SEMINTERRATO | | | |
| TETTOIA | 10,00 | € 700,00 | € 7.000,00 |
| TERRAZZO DI ACCESSO | 17,40 | € 700,00 | € 12.180,00 |
| AL NEGOZIO | | | |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Finale

Valore corpo

Valore Accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 229,90 | € 160.930,00 | € 160.930,00 |

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Valore complessivo intero: € 105.290,50

Data generazione:

16-10-2025



L'Esperto alla stima
AGENTE IMMOBILIARE Gianluca Quondamstefano