
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **170/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice ROBERTO COLONNELLO**

Integrazione 28-04-2026

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con cantina

Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Fax: 338 3554717
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Wanda Pitoni, 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A

Categoria:

foglio RI 66, particella 304, subalterno 145, scala 1, interno 3, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5, superficie 96 mq, rendita € 464,81

2. Stato di possesso

Bene: Via Wanda Pitoni, 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A

Possesso: Occupato da Debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Wanda Pitoni, 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Wanda Pitoni, 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis

5. Comproprietari

Beni: Via Wanda Pitoni, 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Wanda Pitoni, 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Wanda Pitoni, 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Wanda Pitoni, 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

Valore complessivo intero: 97.100,00

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione
Via Wanda Pitoni, 2

Lotto: 001 - Appartamento con cantina

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.

sito in Via Wanda Pitoni, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio RI 66, particella 304, subalterno 145, scala 1, interno 3, piano T-1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5, superficie 96 mq, rendita € 464,81

Confini: Scala condominiale, altri subalterni

Note: subalterno graffato al sub156

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria in atti diversa conformazione spazi interni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento con cantina. L'unità immobiliare fa parte di un condominio ad uso essenzialmente residenziale ubicato nella prima periferia della città di Rieti. Il fabbricato è localizzato in una zona ben collegata e provvista di vari servizi pubblici e privati siti nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Principali collegamenti pubblici: Bus urbano nelle immediate vicinanze

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore esecutato, 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 di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; A rogito di Notaio G. Casazza in data 28/02/2018 ai nn. 33446/20153; I scritto/trascritto a Rieti in data 02/03/2018 ai nn. 1519/113.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 7.353,12; Importo capitale: € 3.676,56; A rogito di Giudice di Pace in data 18/12/2024 ai nn. 252/2024; Iscritto/trascritto a Rieti in data 16/01/2025 ai nn. 419/47

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 02/11/2024 ai nn. 1894 iscritto/trascritto a Rieti in data 10/12/2004 ai nn. 11294/9680;

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:** Dato non disponibile**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:** €4.794,65 Vedasi allegato Visure ipocatastali**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Vedasi relativo allegato

Indice di prestazione energetica: F

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/02/2002 al 07/01/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 12/02/2002, ai nn. 43365; trascritto a Rieti, in data 19/02/2002, ai nn. 1163/895. Note: Riferito a 1/2 di proprietà

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/02/2002 al 08/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 12/02/2002, ai nn. 43365; trascritto a Rieti, in data 19/02/2002, ai nn. 1163/895. Note: Riferito a 1/2 di proprietà

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/01/2005 al 08/03/2005. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Rieti, in data 02/09/2006, ai nn. 8403/5658.
Note: Riferito a 1/4 di proprietà ciascuna

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/03/2005 al 14/09/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 08/03/2005, ai nn. 16319/8945; trascritto a Rieti, in data 16/03/2005, ai nn. 2105/1366. Note: Riferito a 1/2 di proprietà superficiaria

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/09/2009 al 28/02/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 14/09/2009, ai nn. 27638/15277; trascritto a Rieti, in data 16/09/2009, ai nn. 10852/7272. Note: Riferito a 1/2 di proprietà superficiaria

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/11/2017 al 28/02/2018. In forza di cessione di diritti - a rogito di Segretario Comunale, in data 29/11/2017, ai nn. 7224; trascritto a Rieti, in data 01/12/2017, ai nn. 8431/6621. Note: Riferito a 1/2 di proprietà per l'area superficiale

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/02/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data 28/02/2018, ai nn. 33445/20152; trascritto a Rieti, in data 02/03/2018, ai nn. 1517/1276.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia n.717 del 14/01/1981 e successiva variante del 28/10/1982 prot.41212 per la costruzione di un fabbricato sociale di n.35 appartamenti in via dei Micioccoli nel piano di zona L.167

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai grafici presenti in atti diversa conformazione spazi esterni in quanto è non riportata scala esterna e diversa conformazione delle tramezzature interne
Oneri totali presunti salvo eventuali conguagli ad oggi non definibili da verificarsi con amministrazione comunale: € 3.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 347 del 13/07/2012

Zona omogenea:	Zona 167
----------------	----------

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **A**

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento con cantina. L'unità immobiliare fa parte di un condominio ad uso essenzialmente residenziale ubicato nella prima periferia della città di Rieti. Il fabbricato è localizzato in una zona ben collegata e provvista di vari servizi pubblici e privati siti nelle immediate vicinanze. L'appartamento di che trattasi è situato al piano primo ed è dotato di n.2 affacci, la cantina è situata al piano terra. L'alloggio è costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, n.2 camere, n.2 bagni e un balcone dal quale è possibile accedere ad un giardino ad uso esclusivo dell'appartamento stesso.

Superficie complessiva di circa mq **138,00**. E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1982. Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'appartamento versava in uno stato conservativo che può definirsi molto buono con finiture non di pregio ma ben mantenute.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: gres/ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: stanze materiale: tinteggiature condizioni: buone

Impianti:

Riscaldamento autonomo con generatore tipo caldaia a metano ubicato all'esterno.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,20	0,80
Giardino	sup lorda di pavimento	40,00	0,10	4,00
		138,00		93,55

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Ufficio tecnico di Rieti;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1300;
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 118.340,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	87,00	€ 1.265,00	€ 110.055,00
Balcone	1,75	€ 1.265,00	€ 2.213,75
Cantina	0,80	€ 1.265,00	€ 1.012,00
Giardino	4,00	€ 1.265,00	€ 5.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 118.340,75
Valore Finale			€ 118.340,75
Valore corpo			€ 118.340,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 118.340,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 118.340,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		93,55	€ 118.340,75	€ 118.340,75

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%)	€ 17.751,11
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 10,36

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.100,00
---	--------------------

Data generazione:
28-04-2026

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI