



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

..... *"omissis"*

contro:

..... *"omissis"*

N° Gen. Rep. **01/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: *03-02-2026 ore 9.30*

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

Custode Giudiziario: **Avv. Carla PITONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 (di 2)

Porzione di CAPANNONE ad uso MAGAZZINO-RIMESSA (in zona agricola)

Comune di RIETI (RI) Via Comunali 6

Esperto alla stima: Architetto **Marco SIGNORETTI**

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Paolessi n. 83 - 02100 Rieti

Telefono / Fax: 0746-200.628

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

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. Dati Catastali

Bene: Via Comunali 6 - **RIETI** (RI) – 02100

Lotto: 01

Corpo: **A:** porzione di CAPANNONE ad uso MAGAZZINO (in zona agricola)

Categoria catastale: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse [C/6]

INTESTAZIONE CATASTALE compendio:

- **“omissis”** nato a RIETI (RI) il 30/08/1965
C.F.: **“omissis”**
Proprietà per 1/1

Compendio costituito da **una sola unità immobiliare** come di seguito distinta in CATASTO FABBRICATI:

- foglio **81**, particella **189**, subalterno **4**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Comunali n. 6. piano T, comune RIETI, categoria C/6, classe 10, consistenza 144 mq, superficie catastale 175 mq, rendita € 230,55

2. Stato di possesso

Compendio occupato a titolo gratuito, senza contratto, dalla Soc. **“omissis”** (“terzo occupante”) con deposito di materiali ed attrezzature inerenti la propria attività di gestione eventi. Il debitore ha chiesto ed ottenuto, con provvedimento del GE del 16.07.2025, la concessione di un termine di almeno 3 mesi, a decorrere dal 07.07.2025, per liberare spontaneamente il capannone e renderlo disponibile alla procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Verificata con esito : negativo

4. Creditori Iscritti

- **“omissis”** nato il 17/01/1955 a RIETI (RI)
Codice fiscale: **“omissis”**
Ipoteca Giudiziale Form. 175 del 05.04.2023
- **“omissis”** BANCA S.P.A.
con sede in BRESCIA (BS) (C.F.: **“omissis”**)
Ipoteca Volontaria Form. 185 del 07.04.2023

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito : **Positivo**

8. Prezzo

Prezzo a base d'asta in cifra tonda : € **64.000,00**

(diconsi euro sessanta quattro mila / 00)

Beni in Comune di **RIETI (RI)**
Via Comunali 6 - **RIETI** (RI) – 02100

Lotto: 01

porzione di **CAPANNONE** ad uso **MAGAZZINO-RIMESSA** (in zona agricola)

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**

porzione di **CAPANNONE** ad uso **MAGAZZINO**

Via Comunali n. 6 - **RIETI** (RI) – 02100

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato

- **“omissis”** nato a RIETI (RI) il 30/08/1965
C.F.: **“omissis”**
Proprietà per 1/1
Comproprietari: Nessuno

Regime patrimoniale della parte esecutata:

Alla data dell’acquisto del compendio

Stato civile libero per divorzio da **“omissis”** il 29.09.15

Alla data della notifica del pignoramento

Stato civile libero per divorzio da **“omissis”** il 29.09.15

Compendio pignorato identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:

INTESTAZIONE CATASTALE compendio:

- **“omissis”** nato a RIETI (RI) il 30/08/1965
C.F.: **“omissis”** - Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI:

- foglio **81**, particella **189**, subalterno **4**, scheda catastale presente in atti indirizzo Via Comunali n. 6. piano T, comune RIETI, categoria C/6, classe 10, consistenza 144 mq, superficie catastale 175 mq, rendita € 230,55

Derivante da: VARIAZIONE del 07/06/2018 Pratica n. RI0038524 in atti dal 08/06/2018
DIVISIONE-FUSIONE (n. 3781.1/2018)

Confini: (Fg.81)

Corte esclusiva (p.lla 189 Sub.4) su tre lati e p.lla 189 Sub. 3 (Lato Est)

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nella planimetria in atti del catasto è stata rilevata una difformità riconducibile alla errata rappresentazione grafica della dimensione del lato corto del capannone, corrispondente a ml 10.00 ca. anziché 12.00.

Regolarizzabili mediante:

Variatione catastale con procedura PREGEO e DOCFA da perfezionare presso il Catasto di Rieti : TERRENI e FABBRICATI

Descrizione delle opere da sanare:

Catasto Terreni : “TM” aggiornamento Tipo Mappale

Catasto Fabbricati : “AMP” Ampliamento

Spese tecniche per la regolarizzazione, comprensive di oneri fiscali, previdenziali e tributi catastali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

(difformità non ritenuta pregiudizievole alla prosecuzione della procedura)

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Il compendio pignorato è costituito da una porzione di capannone ad uso MAGAZZINO-RIMESSA in zona agricola (Sub. 4) con ingresso indipendente dalla strada interpoderale (p.lla 82) per il tramite della corte esclusiva (Sub.4).

Il manufatto è costituito da un unico ambiente della superficie complessiva netta calpestabile di mq. 173.48 ca. ed altezza interna netta di ml. 4.95, dotato di due ampie aperture carrabili su corte esclusiva.

Caratteristiche zona: agricola ordinaria

Area urbanistica: agricola

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

In occasione del sopralluogo del 07.07.2025 è emerso che il compendio risulta occupato a titolo gratuito, senza contratto, dalla Soc. **“omissis”** (“terzo occupante”) con deposito di materiali ed attrezzature inerenti la propria attività di gestione eventi.

Il debitore ha chiesto ed ottenuto, con provvedimento del GE del 16.07.2025, la concessione di un termine di almeno 3 mesi, a decorrere dal 07.07.2025, per liberare spontaneamente il capannone e renderlo disponibile 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:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio:

Vincolo di Destinazione non abitativa dell'annesso agricolo oggi distinto in Catasto Fabbricati al Fg. 81 p.lla 189 sub. 4 (compendio pignorato), realizzato su ex. p.lla 31. A Rogito Notaio **"omissis"** in Rieti, del 14.07.1988 n. rep 8033/3265.

a favore di:

- **COMUNE DI RIETI**

contro:

- **"omissis"** (dante causa dell'attuale debitore)

Nato a Rieti 10/10/1930 deceduto il 12.03.2018

Codice fiscale **"omissis"** - Per la quota di 1/1

Atto trascritto il 22.07.1988 **Form. 4237**

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 giudiziale** (attiva)

a favore di:

..... **"omissis"** nato il 17/01/1955 a RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"** - Per la quota di 1/1

contro:

..... **"omissis"** nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"** - Per la quota di 1/1

derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 43.276,27; Importo capitale: € 37.300,00;

Atto giudiziario a rogito del Tribunale di Rieti (RI)

Atto del 08/09/2022 ai nn. 815/2022;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 05/04/2023 **Form. 175**

- **Ipoteca volontaria** (attiva)
a favore di:
..... **“omissis”** **S.P.A.**
con sede in BRESCIA (BS) (C.F.: **“omissis”**)
contro:
..... **“omissis”** nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale **“omissis”** - Per la quota di 1/1

derivante da: COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA;
Importo ipoteca: € 122.360,43; Importo capitale: € 105.024,96;
Ipoteca a rogito della Dott.ssa **“omissis”** Notaio in Roma (RI)
in data 04/04/2023 ai nn. 5827/3871;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 07/04/2023 **Form. 185**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**
a favore di
..... **“omissis”** nato il 17/01/1955 a RIETI (RI)
Codice fiscale **“omissis”** - Per la quota di 1/1
contro
..... **“omissis”** nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale **“omissis”** - Per la quota di 1/1
Derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale di Rieti
in data 18/12/2024 rep. n. 247
Pignoramento trascritto a RIETI in data 10/01/2025 **Form. 198**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Verificata alla data del 05.12.2025

4.3 **Misure Penali**

Non rilevate .

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non rilevate (*in assenza di condominio costituito*)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate (*in assenza di condominio costituito*)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate (*in assenza di condominio costituito*)

Millesimi di proprietà: non rilevati (*in assenza di condominio costituito*)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: non prescritta per la tipologia di immobile (Cat. C/6)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 13/06/2019 ad oggi (**Attuale proprietario**)

- **"omissis"**
Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**

Proprietario per 1/1 dal 13/06/2019 ad oggi

In forza di **atto di divisione** a rogito del Dott. **"omissis"** notaio Rieti (RI), stipulato in data 13/06/2019, Rep. n. 15972/9971;
Atto trascritto a RIETI in data 19/06/2019 **Form. 3832**

Regime patrimoniale della parte esecutata:

Alla data dell'acquisto del compendio

Stato civile libero per divorzio da **"omissis"** il 29.09.15

Alla data della notifica del pignoramento

Stato civile libero per divorzio da **"omissis"** il 29.09.15

Precedenti proprietari:

..... **"omissis"** Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**

Proprietà per ½

..... **"omissis"** Nata il 18/01/1960 a RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"**

Proprietà per ½

Titolari/Proprietari: dal 12/03/2018 al 13/06/2019

- **"omissis"**
Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietà per 1/2
- **"omissis"**
Nata il 18/01/1960 a RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietà per 1/2

In forza di **Denuncia Di Successione**

ATTO AMMINISTRATIVO del 26/07/2018 *Numero di repertorio* 48858/88888/18

Atto trascritto a RIETI in data 03/08/2018 **Form. 4624**

Precedente proprietario:

..... **"omissis"**

Nato a Rieti 10/10/1930, deceduto in data 12.03.2018

Codice fiscale **"omissis"**- Per la quota di 1/1

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ** trascritta a Rieti in data 19.06.2019 **Form. 3831**

Titolare/Proprietario: dal 13/10/1972 al 12/03/2018

- **“omissis”**
Nato a Rieti 10/10/1930
Codice fiscale **“omissis”**
Proprietà per 1/1

In forza di **atto di compravendita** a rogito del Dott. **“omissis”** notaio Rieti (RI), stipulato in data 13/10/1972, Rep. n. 28015/10770;
Atto trascritto a RIETI in data 18/10/1972 **Form. 3795**

Precedente proprietario:
..... **“omissis”** nato a Rieti il 06/02/1910 - Proprietà per 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero: **1678/1988**

Pratica Edilizia: n. 9585 - Anno 1986
Intestazione: **“omissis”** Nato a Rieti 10/10/1930 - Codice fiscale **“omissis”**
Tipo pratica: **Concessione Edilizia**
Per lavori: Costruzione di un annesso agricolo in Via Comunali n. 6.
Riferimenti catastali: Fg. 81 p.lla 31 (oggi p.lla 189)
Oggetto: Nuova costruzione
Presentazione in data 21.04.1986 - Rilascio in data 26.09.1988
(Agibilità mai rilasciata)

- Numero: **30408/1991**

Pratica Edilizia: n. 9585 - Anno 1986
Intestazione: **“omissis”** Nato a Rieti 10/10/1930 - Codice fiscale **“omissis”**
Tipo pratica: **Autorizzazione Edilizia in Variante**
Per lavori: Costruzione di un annesso agricolo in Via Comunali n. 6.
Riferimenti catastali: Fg. 81 p.lla 31 (oggi p.lla 189)
Oggetto: Variante alla Concessione Edilizia n. 1678/1988
Presentazione in data 29.06.1990 - Rilascio in data 31/05/1991
(Agibilità mai rilasciata)

7.1 Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate irregolarità.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale (P.R.G.) |
| In forza della delibera: | DGR - Giunta Regionale n. 347 del 13.07.2012 |
| Zona omogenea: | Zona Omogenea "E" – sottozona "E1" Agricola |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione corpo: **A**

Porzione di CAPANNONE ad uso MAGAZZINO-RIMESSA (in zona agricola)

Categoria Catastale [C/6]

Via Comunali n. 6 - **RIETI** (RI) – 02100

Il compendio pignorato è costituito da una porzione di capannone ad uso MAGAZZINO-RIMESSA in zona agricola con ingresso indipendente dalla strada interpoderale (p.lla 82) per il tramite della corte esclusiva (Sub.4). Il manufatto è costituito da un unico ambiente della superficie complessiva netta calpestabile di mq. 173.48 ca. ed altezza interna netta di ml. 4.95, dotato di due ampie aperture carrabili su corte esclusiva.

1. Quota e tipologia del diritto dell'intero compendio pignorato

Piena proprietà 1/1 di:

- **"omissis"**
Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale: ordinario

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde inclinate** condizioni: **ordinarie**

Strutture verticali materiale: **telaio in cemento armato** condizioni: **ordinarie**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello Inesistente

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **assente**
materiale protezione: **nessuno** condizioni: **ordinarie**

Infissi interni assenti

Manto di copertura coibentazione: **inesistente** condizioni: **ordinarie**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco e tinta** condizioni: **ordinarie**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **ordinarie**

Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **ordinarie**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** protezione: **assente**
materiale protezione: **nessuno** condizioni: **ordinarie**

Rivestimento Assente

Scale Inesistente

Impianti:

Antifurto inesistente

Ascensore inesistente

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **ordinarie**

Energia solare **inesistente**

Fognatura **inesistente**

Gas **inesistente**

Idrico **inesistente**

Termico **inesistente**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|--------------|
| Esiste impianto elettrico | SI (esterno) |
| Epoca di realizzazione/adequamento | non rilevata |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | ----- |
| Stato impianto | ----- |
| Potenza nominale | ----- |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | ----- |
| Esiste la dichiarazione di conformità | ----- |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|-------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | ----- |

Impianto antincendio:

| | |
|-----------------------------|----|
| Esiste impianto antincendio | NO |
|-----------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è riferita alla Superficie Netta, rilevata in occasione del sopralluogo eseguito in data 07.07.2025, corrispondente a mq. **173.48** ca.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate

Destinazione d'uso: MAGAZZINO-RIMESSA- ANNESSO AGRICOLO

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio – OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Periodo: 1° semestre 2025

Comune : RIETI (RI)

Zona: "Extraurbana – AGRICOLA"

Tipo di destinazione: MAGAZZINO-RIMESSA- ANNESSO AGRICOLO (Produttiva)

Tipologia prevalente : non presente

Stato conservativo: normale

Valori di riferimento:

Valore di mercato min: €/mq 290,00

Valore di mercato max: €/mq 450,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti:

La prima cosiddetta fonte “indiretta” che fornisce un’indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell’acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici, dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione , il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 450,00 di Sup. Netta.

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di “superficie netta” desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 07.07.2025

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio del Registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A - porzione di Capannone ad uso **MAGAZZINO-RIMESSA** (in zona agricola)

Stima sintetica comparativa parametrica.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente Mq.</i> | <i>Valore Unitario €/mq.</i> | <i>Valore Complessivo €</i> |
|--|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| MAGAZZINO/RIMESSA (C/6) | 173.48 | | |
| | Mq. 173.48 | €/mq 450,00 | € 78.066,00 |
| Valore complessivo intero, diritto e quota (1/1) | | | € 78.066,00 |

Riepilogo: Corpo “A”

| <i>ID</i> | <i>Superficie netta Equivalente (omogeneizzata)</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota 1/1</i> |
|-------------------------|---|--|---------------------------------------|
| MAGAZZINO/RIMESSA (C/6) | Mq. 173.48 | € 78.066,00 | € 78.066,00 |

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 disposizioni del G.E. (min 15%) | € 11.709,90 |
| Spese tecniche di regolarizzazione catastale (cfr: P.to 1): | € 2.500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (cfr: P.to 7.1): | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 01

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: <i>(diconsi euro sessanta quattro mila /00)</i> | € 64.000,00 |
|---|--------------------|

Data generazione:
06.12.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti