

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **91/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara Vicario**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE  
**Codice fiscale:** DNNVGL72E30H2820  
**Partita IVA:** 00993180579  
**Studio in:** VIA VAL DI FASSA 9/D – 00015 Monterotondo (RM)  
**Telefono:** +39 3338622351  
**Email:** virgilio.dannibale@gmail.com  
**Pec:** v.dannibale@pec.archrm.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Abitazione di tipo civile sita in via Celestino Rosatelli, 107/B – Rieti (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: **omissis**

- foglio 65, particella 1044, subalterno 29;

indirizzo via Celestino Rosatelli, 107/B, scala E, piano 1, comune Rieti, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 81 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 555,19

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimessa [C6]

Dati Catastali: **omissis**

- foglio 65, particella 1044, subalterno 48;

indirizzo via Celestino Rosatelli, 107/B, piano S1, comune Rieti, categoria C/6, classe 10, consistenza 34 mq, rendita € 133,45

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C6] siti in via Celestino Rosatelli, 107/B – Rieti (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B

**Possesso:** Occupato da **omissis**, con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 13.03.2023 per l'importo di euro 2.400,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rieti il 13/03/2023 al n. 782 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2027.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura con contratto vile.

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

**Bene:** Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C6] siti in via Celestino Rosatelli, 107/B – Rieti (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C6] siti in via Celestino Rosatelli, 107/B – Rieti (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B

**Creditori Iscritti:** Nessuno

**Creditori Interventuti**

**Bene:** Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C6] siti in via Celestino Rosatelli, 107/B – Rieti (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B

**Creditori Interventuti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A, CAFFE' RIVER S.P.A., MATRIX SPV S.R.L., AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

### 5. Comproprietari

**Beni:** Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C6] siti in via Celestino Rosatelli, 107/B – Rieti (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C6] siti in via Celestino Rosatelli, 107/B – Rieti (Rieti)



**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B

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

**7. Continuità delle Trascrizioni**

**Beni:** Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C6] siti in via Celestino Rosatelli, 107/B – Rieti (Rieti)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Beni:** Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C6] siti in via Celestino Rosatelli, 107/B – Rieti (Rieti)

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 90'100,00



Beni in Rieti  
Via Celestino Rosatelli, 107/B

**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.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis

- foglio 65, particella 1044, subalterno 29;  
indirizzo via Celestino Rosatelli, 107/B, scala E, piano 1, comune Rieti, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 81 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 555,19

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

Identificativo corpo: B.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: omissis

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: omissis

- foglio 65, particella 1044, subalterno 48;  
indirizzo via Celestino Rosatelli, 107/B, piano S1, comune Rieti, categoria C/6, classe 10, consistenza 34 mq, rendita € 133,45

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** Periferica normale

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto pubblico locale



### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Identificativo corpo: A, B

Occupato da **omissis**, con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 13.03.2023 per l'importo di euro 2.400,00 annui; Registrato ad Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rieti il 13/03/2023 al n. 782 serie 3T; Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2027.

Nota: contratto di locazione opponibile alla procedura con contratto vile.

### 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; A favore di **omissis** atto emesso da Notaio Paolo Gianfelice, sede Amatrice (RI) il 02/03/2010 al n. di repertorio 7654/4002; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 12/03/2010 al n. 2427 reg. part.;

**Identificativo corpo: A, B**

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1

- Ipoteca volontaria; A favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** contro **omissis**; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; atto emesso da Notaio GIANFELICE Paolo, sede AMATRICE (RI), il 26 maggio 2010, repertorio 7903/4186. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 28/05/2010 al n. 1256 reg. part.

**Identificativo corpo: A, B**

- Ipoteca giudiziale; A favore di **CAFFE RIVER S.P.A.** contro **omissis**; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Import ipoteca: € 44.000,00; Import capitale: € 28.800,00; atto emesso da Tribunale di Arezzo, sede AREZZO (AR), il 31 ottobre 2022, repertorio 1069/2022. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 30/12/2022 al n. 963 reg. part.

**Identificativo corpo: A, B**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **omissis** contro **omissis**; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito del Tribunale di Rieti, sede RIETI (RI), in data 26/06/2024 al n. di repertorio 1199; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 08/07/2024 al n. 5486 reg. part.;

**Identificativo corpo: A, B**

##### 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 Roma trascrizioni di misure penali

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

Identificativo corpo: A, B

Spese di gestione condominiale: Dati non disponibili

Spese condominiali scadute o insolute alla data della perizia: Dati non disponibili

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

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

#### 6. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A, B

Proprietari:

omissis , omissis e omissis ciascuno per la quota di 1/3 da ante ventennio, fino al 24/03/2004.

Proprietario:

omissis per la quota di 1/1 dal 24/03/2004 al 26/05/2010, cui perviene in forza di atto di compravendita – a rogito del Notaio Gianfelice Maurizio, in data 24/03/2004 rep. 21210/5038; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 07/04/2004, al n. 2338 reg. part.;

Proprietario:

omissis dal 26/05/2010 ad oggi – attuale proprietario - (per la quota di 1/1 della proprietà). In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Gianfelice Paolo, in data 26/05/2010, rep. n. 7902/4185; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 28/05/2010, al n. 5058 reg. part

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A, B

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 279 - Pratica Edilizia n. 15090/2003

Intestazione: omissis

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: di realizzazione di un complesso residenziale sito in RIETI – loc. Madonna del Cuore

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/08/2003 al n. di prot. 42050 dalle Sig.re omissis , omissis e omissis in data 23/08/2003.

**VOLTURA ISTANZA**

richiesta in data 14/04/2004 al n. di prot. 20449 dal Sig omissis con allegata la certificazione notarile di compravendita del terreno.

Rilascio in data 14/04/2005 PdC n. 279

Agibilità richiesta in data: 20/07/2007 al n. di prot. 55413 e rilasciata in data 27/07/2007

Numero pratica: DIA

Intestazione: Impresa Costruzioni Edili e Restauri P. E. omissis

Tipo pratica: DIA

Per lavori: variante per la costruzione di un complesso residenziale sito in Rieti, loc. Madonna del Cuore

Oggetto: variante al PdC 279 del 14/04/2005

Presentazione in data 30/05/2007 al n. di prot. 42127

Agibilità richiesta in data: 20/07/2007 al n. di prot. 55413 e rilasciata in data 27/07/2007



**Numero pratica:** Permesso di Costruire n. 647 – Pratica Edilizia n. 15090/2003

**Intestazione:** Impresa **omissis**

**Tipo pratica:** Licenza di costruzione

**Per lavori:** realizzazione di un fabbricato abitativo in località Madonna del Cuore

**Oggetto:** variante al PdC 279 del 14/04/2005

**Presentazione** in data 17/11/2005 al n. di prot. 66916

**Rilascio** in data 20/07/2007 PdC n. 647

**Numero pratica:** Permesso di Costruire n. 771 – Pratica Edilizia n. 15090/2006

**Intestazione:** Impresa **omissis**

**Tipo pratica:** Licenza di costruzione

**Per lavori:** di realizzazione di un complesso residenziale sito in RIETI – loc. Madonna del Cuore

**Oggetto:** variante al PdC 279 del 14/04/2005

**Presentazione** in data 14/11/2006 al n. di prot. 71523

**Rilascio** in data 06/02/2007 PdC n. 771

**Numero pratica:** Permesso di Costruire n. 1307 – Pratica Edilizia n. 15090/2010

**Intestazione:** Impresa **omissis**

**Tipo pratica:** Licenza di costruzione

**Per lavori:** di realizzazione di un complesso edilizio sito loc. Madonna del Cuore

**Oggetto:** variante n corso d'opera al PdC 647 del 20/07/2007

**Presentazione** in data 30/07/2009 al n. di prot. 49092

**Rilascio** in data 04/03/2010 PdC n. 1307

**Abitabilità presentata** in data 20/04/2010 al n. di prot. 25198 e **rilasciata** il 15/06/2010

**Numero pratica:** DIA

**Intestazione:** **omissis**

**Tipo pratica:** DIA

**Per lavori:** opere in variante ai sensi dell'art. 22, comma 2, D.P.R. n. 380/01

**Oggetto:** variante al PdC 1307 del 04/03/2010

**Presentazione** in data 19/03/2010 al n. di prot. 18071

**Numero pratica:** Permesso di Costruire n. 1493 – Pratica Edilizia n. 15090/2010

**Intestazione:** Impresa **omissis**

**Tipo pratica:** Licenza di costruzione

**Per lavori:** di realizzazione di un complesso residenziale in loc. Madonna del Cuore

**Oggetto:** variante in corso d'opera al PdC 771 del 06/02/2008

**Presentazione** in data 29/07/2010 al n. di prot. 47256

**Rilascio** in data 22/03/2011 PdC n. 1493

**Numero pratica:** SCIA

**Intestazione:** **omissis**

**Tipo pratica:** SCIA

**Per lavori:** di realizzazione di un complesso residenziale in loc. Madonna del Cuore

**Oggetto:** variante non essenziale al PdC 1493 del 22/03/2011

**Presentazione** in data 11/07/2011 al n. di prot. 37673

**Numero pratica:** DIA

**Intestazione:** **omissis**

**Tipo pratica:** DIA

**Per lavori:** opere in applicazione Legge Regionale 21/2009 – complesso residenziale in Rieti – Loc. Madonna del Cuore – n. 7 unità immobiliari

**Oggetto:** alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 22, comma 3, D.P.R. n. 380/01

**Presentazione** in data 22/03/2012 al n. di prot. 16442



**7.1 Conformità edilizia:****Identificativo corpo: A, B****Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C6] siti in via Celestino Rosatelli 107/B – Rieti (Rieti)**

Al momento del sopralluogo non sono state riscontrate irregolarità.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.****7.2 Conformità urbanistica****Identificativo corpo: A, B****Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C6] siti in via Celestino Rosatelli 107/B – Rieti (Rieti)**

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. Lazio n. 347 del 13.07.2012
Zona omogenea:	Zona B3 – COMPLETAMENTO E RECUPERO
Norme tecniche di attuazione:	- art 27 Sottozona B3: completamento e recupero

**Note sulla conformità:**

Al momento del sopralluogo NON sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il bene, posto al piano primo, è costituito da un ingresso che conduce ad un soggiorno, fornito di un angolo cottura, di un bagno e di tre camere da letto. L'appartamento è inoltre dotato di un piccolo balcone accessibile dal soggiorno.

**Quota e tipologia del diritto****1/1 di omissis - Piena proprietà**Cod. Fiscale: **omissis**Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq 70,00

È posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

**Condizioni generali dell'immobile:** Il bene al momento del sopralluogo è in buono stato di manutenzione.**Caratteristiche descrittive:****Componenti strutturali:**

Strutture verticali	materiale: <b>struttura c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battenti doppi e singoli</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battenti doppi e singoli</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b>
-----------------	---



Infissi interni	tipologia: <b>ante a battenti singoli</b> materiale: <b>legno tamburato</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Letto 1	sup reale netta	9,12	1,00	9,12
WC	sup reale netta	3,84	1,00	3,84
Disimpegno	sup reale netta	1,87	1,00	1,87
Letto 2	sup reale netta	13,07	1,00	13,07
Pranzo - Soggiorno	sup reale netta	24,60	1,00	24,60
Balcone	sup reale netta	2,60	0,30	0,78
Letto 3	sup reale netta	15,13	1,00	15,13
		<b>70,23</b>		<b>68,41</b>

Descrizione: **Autorimessa [C6]** di cui al punto **B**

Il bene si trova al piano seminterrato ed è composto da un unico vano accessibile dall'esterno tramite una porta carrabile basculante e dall'interno tramite una porta che lo collega al vano scale condominiale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di omissis** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **omissis**

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

È posto al piano **S1**.

**Condizioni generali dell'immobile:** Il bene al momento del sopralluogo è in buono stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Garage Interrato	sup reale netta	33,29	0,25	8,35
		<b>33,29</b>		<b>8,35</b>

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

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normati-vo/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 compra-vendite 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 del Comune di Rieti;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti.

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	68,41	€ 94'000,00	€ 94'00000
B	Autorimessa [C6]	8,35	€ 12'00000	€ 12'00000
			<b>€ 106000 ,00</b>	<b>€ 10600000</b>

**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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 15'900,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 9010 0,00**

L'Esperto alla stima  
**Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE**

