



---

## Tribunale di Rieti

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
..... **"omissis"** .....

con sede legale in Dublino (Irlanda), One Molesworth Street, 2  
(Via Broletto n. 4 - Milano - MI)

contro:  
..... **"omissis"** .....

N° Gen. Rep. **165/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.01.2026 ore 11.45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**  
Custode Giudiziario: **Avv. Antonio CONTESSA**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Lotto 01 – (UNICO)

**APPARTAMENTO** in centro storico  
Comune di **RIETI** (RI) Via dei Pozzi n. 3 (capoluogo)

---

**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.signoretta@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via dei Pozzi n. 3 - RIETI (RI) – 02100 (capoluogo – centro storico)

**Lotto:** 01 - **APPARTAMENTO**

**Categorie catastali:** Abitazione di tipo economico [A/3]

INTESTAZIONE CATASTALE:

- ..... *“omissis”* .... nata a RIETI (RI) il 25/01/1967 C.F.: ..... *“omissis”* .... **Proprietà1/1**

Compendio costituito da **n. 1 unità immobiliare** distinta in

CATASTO FABBRICATI:

- **APPARTAMENTO** (Abitazione Cat. A/3)  
foglio **86**, particella **967**, subalterno **2**, scheda catastale presente in atti,  
indirizzo Via dei Pozzi n. 3, Piano T-1, comune Rieti,  
categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale: 99 m<sup>2</sup>  
(Totale: escluse aree scoperte: 98 m<sup>2</sup>) rendita € 298,25

### 2. Stato di possesso

Il compendio risulta libero, nella disponibilità della debitrice.

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

Verificata con esito: Negativo

**4. Creditori Iscritti**

- ..... "omissis" .... sede MILANO (MI) CF: ..... "omissis" ....  
Ipoteca volontaria Form. 487 del 22/02/2007

**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: € **30.000,00**  
(diconsi Euro trenta mila / 00)

Beni in Comune di: **RIETI (RI)**  
Via dei Pozzi n. 3 - 02100 – Rieti (RI) capoluogo- centro storico

Lotto: 01 (unico)  
**APPARTAMENTO** in centro storico

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**  
**APPARTAMENTO** in centro storico

Beni in Comune di **RIETI (RI)**  
Via dei Pozzi n. 3 - 02100 – Rieti (RI) capoluogo

#### Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato

- ..... "***omissis***" .... nata a RIETI (RI) il 25/01/1967 C.F.: ..... "***omissis***" ....  
**Prop. 1/1**

Stato Civile: vedova al momento dell'acquisto del compendio pignorato

Residente in: Via Isonzo, 10 – 02100 RIETI (RI)

Comproprietari: Nessuno

#### **Compendio pignorato identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:**

INTESTAZIONE CATASTALE intero compendio:

- ..... "***omissis***" .... nata a RIETI (RI) il 25/01/1967 C.F.: ..... "***omissis***" ....  
**Prop. 1/1**

Compendio costituito da **n. 1 unità immobiliare** distinta in

#### **CATASTO FABBRICATI:**

- APPARTAMENTO** (Abitazione Cat. A/3)  
foglio **86**, particella **967**, subalterno **2**, scheda catastale presente in atti,  
indirizzo Via dei Pozzi n. 3, Piano T-1, comune Rieti,  
categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale: 99 m<sup>2</sup>  
(Totale: escluse aree scoperte: 98 m<sup>2</sup>) rendita € 298,25

Derivante da:

VARIAZIONE del 08/11/2006 Pratica n. RI0096596 in atti dal 08/11/2006 per ESATTA RAPP.NE PLANIMETRICA-VMI-VSI (n.5275.1/2006)

Confini:

Nord: p.lla 969

Sud: Via dei Pozzi

Est: p.lla 967 sub. 13 e p.lla 968 sub. 5

Ovest: p.lla 967 (altri subb.)

Millesimi di proprietà e parti comuni:

non rilevati (in assenza di condominio costituito)

**Conformità catastale:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nelle planimetrie in atti del catasto (*nelle more di quanto rilevato al successivo p.to 7.1 "conformità edilizia"*), non sono state riscontrate difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

### **APPARTAMENTO**

su due livelli (Piano Terra e Primo), inserito in uno stabile in aggregato di remota edificazione, costituito nel suo complesso da n. 4 piani fuori terra, articolato in diverse unità immobiliari residenziali, nel centro storico del capoluogo (RI), con unico affaccio e ingresso indipendente su Via dei Pozzi, civico 3.

L'appartamento si compone di:

P. Terra: Ingresso, cantina e vano scala interno di collegamento al piano superiore

P. Primo: Soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere, bagno e balcone esterno con ripostiglio.

Il compendio, come descritto, sviluppa una superficie complessiva di mq. **75.96** netti calpestabili (di cui mq. **53.03** riferiti al Piano 1° e mq. **22.93** riferiti al Piano Terra), corrispondenti complessivamente ad una superficie equivalente (omogeneizzata) di mq. **51.44**.

**Caratteristiche zona:** centro storico (capoluogo)

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio risulta libero, nella disponibilità della debitrice.

**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:*

Nessuno.

*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** (CANCELLATA)

A favore:

..... **"omissis"** .... **S.P.A.** sede BOLOGNA (BO) CF: ..... **"omissis"** .....

Contro:

..... **"omissis"** .... nato a RIETI (RI) il 24/08/1979 C.F.: ..... **"omissis"** .... prop. 1/2..... **"omissis"** .... nata a RIETI (RI) il 18/12/1981 C.F.: ..... **"omissis"** .... prop. 1/2

Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO (concessione a garanzia di mutuo fondiario)

Capitale € 100.000,00 Ipoteca € 300.000,00

A rogito del Notaio ..... **"omissis"** .... di Roma (RM) del 02/11/2004Ipoteca Iscritta a Rieti in data 08/11/2004 **Form. 1985;**Comunicazione n. 489 del 19/07/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/07/2012. **Cancellazione totale** eseguita in data 27/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)• **Ipoteca Volontaria** (ATTIVA)

A favore:

..... **"omissis"** .... sede MILANO (MI) CF: ..... **"omissis"** .....

Contro:

..... **"omissis"** .... nata a RIETI (RI) il 25/01/1967 C.F.: ..... **"omissis"** .....

Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO (concessione a garanzia di mutuo FONDIARIO)

Capitale € 90.000,00 Ipoteca € 270.000,00

A rogito del Notaio ..... **"omissis"** .... di Amatrice (RI) del 16/02/2007Ipoteca Iscritta a Rieti il 22/02/2007 **Form. 487;**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

a favore:

..... **"omissis"** .... SRL sede MILANO (MI) CF: ..... **"omissis"** ....

contro:

..... **"omissis"** .... nata a RIETI (RI) il 25/01/1967 C.F.: ..... **"omissis"** ....

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito dell'Ufficiale Giudiziario di Rieti in data 30/10/2024 Rep. n. 1971

Pignoramento trascritto a Rieti in data 28/11/2024 **Form. 9383;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Verificata a tutto il: 08.11.2025

**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 (in assenza di condominio costituito)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "F"

**Note:**

Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data 28.10.2025 al n. prot. 329506

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietaria:** dal 16/02/2007 ad oggi (attuale proprietaria)

- ..... **"omissis"** .... nata a RIETI (RI) il 25/01/1967 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Prop. 1/1  
Stato Civile: vedova al momento della compravendita del compendio pignorato  
**Proprietaria dell'intero (1/1)** dal 16/02/2007 ad oggi (attuale proprietaria)  
In forza di:  
Atto di compravendita a rogito Notaio ..... **"omissis"** .... di Amatrice (RI) del 16/02/2007  
trascritto a Rieti il 22/02/2007 **Form. 1093**
- Precedenti Proprietari:  
..... **"omissis"** .... nato a RIETI (RI) il 24/08/1979 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà 1/2 fino al 16/02/2007  
..... **"omissis"** .... nata a RIETI (RI) il 18/12/1981 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà 1/2 fino al 16/02/2007

**Titolari/Proprietari:** dal 02/11/2004 al 16/02/2007

- ..... **"omissis"** .... nato a RIETI (RI) il 24/08/1979 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà 1/2 fino al 16/02/2007
- ..... **"omissis"** .... nata a RIETI (RI) il 18/12/1981 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà 1/2 fino al 16/02/2007  
In forza di:  
Atto di compravendita a rogito Notaio ..... **"omissis"** .... di Roma (RM) del 02/11/2004  
trascritto a Rieti il 08/11/2004 **Form. 7267**
- Precedenti Proprietari:  
..... **"omissis"** .... nata a RIETI (RI) il 11/08/1955 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà 1/2 fino al 02/11/2004  
..... **"omissis"** .... nato a CITTADUCALE (RI) il 13/06/1946 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà 1/2 fino al 02/11/2004

**Titolari/Proprietari:** dal 21/01/1999 al 02/11/2004

- ..... **"omissis"** .... nata a RIETI (RI) il 11/08/1955 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà 1/2 fino al 02/11/2004
- ..... **"omissis"** .... nato a CITTADUCALE (RI) il 13/06/1946 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà 1/2 fino al 02/11/2004  
In forza di:  
Atto di compravendita a rogito Notaio ..... **"omissis"** .... di Rieti (RI) del 29/01/1999  
trascritto a Rieti il 20/01/1999 **Form. 453**
- Precedenti Proprietari:  
..... **"omissis"** .... Nato il 01/01/1984 a RIETI (RI) Codice fiscale ..... **"omissis"** ....  
Per la quota di 1/3 fino al 21/01/1999  
..... **"omissis"** .... Nata il 17/09/1977 a RIETI (RI) Codice fiscale ..... **"omissis"** ....  
Per la quota di 1/3 fino al 21/01/1999  
..... **"omissis"** .... Nata il 06/02/1979 a RIETI (RI) Codice fiscale ..... **"omissis"** ....  
Per la quota di 1/3 fino al 21/01/1999

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Negativo:**

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio.

**7.1 Conformità edilizia:**

Come precisato, l'edificio all'interno del quale è inserito l'appartamento costituente il compendio pignorato, non è fornito di alcun titolo edilizio, evidentemente costruito in epoca antecedente il 1942, in regime di "attività edilizia libera", né sono state mai presentate al Comune di Rieti istanze per manutenzione straordinaria e/ ristrutturazione della singola unità immobiliare.

Ne deriva che il sottoscritto CTU non è nelle condizioni di formulare un giudizio "diretto" in merito alla conformità edilizia del compendio, non potendo confrontare lo stato dei luoghi con alcun titolo edilizio.

La conformità può essere ricondotta, tuttavia, al disposto del comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), il quale recita sinteticamente:

**Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili****Comma 1-bis.**

*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

*Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

La conformità edilizia può essere pertanto presunta riscontrando che la consistenza dell'appartamento costituente il compendio pignorato, come attualmente rilevata in sede di sopralluogo, è sostanzialmente conforme, con le dovute approssimazioni nella rappresentazione grafica ricorrente all'epoca, alla consistenza delle corrispondenti planimetrie di "primo impianto" presentate in catasto in data 21.11.1939, ovvero in regime di "attività edilizia libera", fatta eccezione per :

- 1- Presenza di un balcone a sbalzo con annesso ripostiglio al Piano 1° su Via dei Pozzi;
- 2- Diversa posizione della scala interna di collegamento tra il Piano Terra ed il 1° Piano;
- 3- Diversa distribuzione dei vani interni in entrambi i livelli;
- 4- Presenza di n. 3 finestre sulla facciata al Piano 1° su Via dei Pozzi in luogo delle due aperture riscontrate in sede di sopralluogo;

Per la difformità di cui al **p.to 1)** il Comune di RIETI (RI) non ha rilasciato alcun tipo di provvedimento autorizzativo, né risultano presentate istanze di sanatoria e/o condono edilizio, né tantomeno sono stati acquisiti e/o forniti documenti a dimostrazione dell'epoca di realizzazione antecedente il 1942, ovvero in regime di "attività edilizia libera" .

Non potendo consentite in centro storico incrementi di superficie e volume come quello di specie, ne deriva che, a giudizio dello scrivente, detta difformità non possa essere regolarizzata, non trovando applicazione:

- né gli artt. 36, 36-bis e 37 del DPR 380/2001 ("Accertamento di conformità");
- né il combinato disposto dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 ("Sanatoria ex-post")

in quanto:

- L'epoca dell'abuso, verosimilmente successiva alla stipula dell'Atto di compravendita nel quale detta porzione di fabbricato non veniva ancora citata ( Atto Notaio ..... "**omissis**" .... del 02.11.2004 - Form. 7267), risulta successiva al termine per la presentazione delle istanze del "cd. 3° Condono Edilizio" fissato dalla L. 326/2003 al 31.03.2003 ;

ed inoltre, come specificato nell'art. 40, ultimo comma, della L. n. 47/1985 :

- La data delle "ragioni del credito" per cui si procede (*Ipoteca Volontaria Form. 487 del 22.02.2007, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso in data 16.02.2007*) risulta successiva sia al D.L. 269/2003 del 30.09.2003 (in vigore dal 01.10.2003) e sia alla relativa Legge di conversione (L. 326/2003) del 24.11.2003 (ultima legge sul condono edilizio, cd "3° Condono Edilizio").

Detto balcone con annesso ripostiglio, configurabile come "superfetazione", risulta quindi **realizzato in assenza di titolo e non regolarizzabile**, pertanto da rimuovere ripristinando l'originario stato dei luoghi. Considerata la modesta consistenza e la precarietà costruttiva, i costi per la rimozione ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, anche in relazione al valore dell'intero compendio, sono stati ragionevolmente "assorbiti" nella:

*"Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E."*

(Vedi P.to 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima)

Viceversa, le difformità di cui ai precedenti **P.ti 2) 3) e 4)** potranno essere regolarizzate mediante deposito presso il Comune di RIETI (RI) di: "*Segnalazione Certificata di Inizio Attività*" (S.C.I.A.) cui all'art. 36-bis del DPR 380/2001, "a sanatoria" per opere riconducibili all'art. 22, comma 1, lett a, del medesimo DPR 380/2001 (*interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardanti parti strutturali dell'edificio o i prospetti*) .

Spese stimate per la regolarizzazione presso il Comune:

**€ 5.000,00** comprensivi di onorari tecnici, sanzione amministrativa e oneri fiscali, al netto di eventuali conguagli da corrispondere al Comune Rieti (RI).

*(difformità non ritenuta pregiudizievole alla prosecuzione della procedura)*

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [Cat.: A/3]**

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 "A3" "Edilizia priva di particolari valori"
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**

**APPARTAMENTO** in centro storico

Beni in Comune di: **RIETI**

Via dei Pozzi n. 3 - 02100 – Rieti (RI) capoluogo

**APPARTAMENTO**

su due livelli (Piano Terra e Primo), inserito in uno stabile in aggregato di remota edificazione, costituito nel suo complesso da n. 4 piani fuori terra, articolato in diverse unità immobiliari residenziali, nel centro storico del capoluogo (RI), con unico affaccio e ingresso indipendente su Via dei Pozzi, civico 3.

L'appartamento si compone di:

P. Terra: Ingresso, cantina e vano scala interno di collegamento al piano superiore

P. Primo: Soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere, bagno e balcone esterno con ripostiglio.

Il compendio, come descritto, sviluppa una superficie complessiva di mq. **75.96** netti calpestabili (di cui mq. **53.03** riferiti al Piano 1° e mq. **22.93** riferiti al Piano Terra), corrispondenti complessivamente ad una superficie equivalente (omogeneizzata) di mq. **51.44** .

**Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato**

- ..... **“omissis”** .... nata a RIETI (RI) il 25/01/1967 C.F.: ..... **“omissis”** ....  
**Prop. 1/1**

Stato Civile: vedova al momento dell'acquisto del compendio pignorato

Residente in: Via Isonzo, 10 – 02100 RIETI (RI)

Comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Il compendio pignorato risulta in mediocri condizioni manutentive generali, con evidenti problemi di infiltrazioni dalla copertura del vano scala e fenomeni diffusi di umidità per risalita capillare dal pavimento e dalle murature contro terra, nonché fenomeni di condensa superficiale per assenza di isolamento termico e adeguata ventilazione naturale.

Anche l'edificio condominiale all'interno del quale è inserito il compendio risulta meritevole di interventi di manutenzione straordinaria con particolare riferimento all'involucro (facciate e copertura)

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **mediocri**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	inesistente
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>nessuna</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Manto di copertura	Copertura a <b>falde</b> in marsigliesi di laterizio, condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne	materiale: <b>pietrame misto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Plafoni	condizioni: <b>ordinarie</b> su sottotetto non coibentato
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e angolo cottura</b> materiale: <b>maioliche di monocottura</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Scala condominiale	inesistente
Scala interna	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>cemento</b> condizioni: <b>mediocri</b>

**Impianti:**

Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	inesistente
Condizionamento	inesistente
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b> (certificazione non acquisita)
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>Metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>ordinarie</b> conformità: <b>da collaudare</b> (certificazione non acquisita)
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polietilene</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Montacarichi	inesistente
Telematico	inesistente
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano di rete</b> ; rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: (certificazione non acquisita)

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia ubicata all'esterno dell'unità immobiliare
Stato impianto	Mediocre
Potenza nominale	non rilevata

Epoca di realizzazione/adequamento	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità	non rilevata

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**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 stata riferita alla Superficie Netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) rilevate e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate (ragguagliate).

LOTTO_01 (unico)					
destinazione	Livello	Sup. reale mq.		coeff	superficie equivalente mq.
SOGGIORNO	P1	mq. 20,52		1	20,52
CAMERA 1	P1	mq. 9,40		1	9,40
CAMERA 2	P1	mq. 8,41		1	8,41
WC	P1	mq. 3,26		1	3,26
DISIMPEGNO 2	P1	mq. 0,96		1	0,96
RIPOSTIGLIO	P1	mq. 0,89		0	-
BALCONE	P1	mq. 2,89		0	-
VANO SCALA	P1	mq. 6,70	53,03	0,3	2,01
DISIMPEGNO 1	PT	mq. 9,33		0,3	2,80
CANTINA	PT	mq. 6,41		0,3	1,92
INGRESSO	PT	mq. 7,19	22,93	0,3	2,16
<b>TOT. SUP.</b>		<b>mq. 75,96</b>	75,96		<b>51,44</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

**OMI (osservatorio Mercato Immobiliare)**

Periodo: 1° semestre 2025

Comune : RIETI (RI)

Zona: "Centro storico"

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente : abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valori di riferimento:

Valore di mercato min: €/mq 500,00 (sup. lorda); €/mq 600,00 (sup. netta )

Valore di mercato max: €/mq 750,00 (sup. lorda); €/mq 900,00 (sup. netta )

**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. 800,00 di Sup. Netta equivalente (ragguagliata).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 24.10.2025

**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 (RI) ;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali .

**8.3 Valutazione corpi:****Corpo A - APPARTAMENTO (Cat. A/3)**

Stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO (A/3)	Mq. 51.44		
	Mq. 51.44	€/mq 800,00	€ 41.152,00
Valore complessivo intero, diritto e quota (1/1)			€ 41.152,00

**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>
APPARTAMENTO (A/3)	Mq. 51.44	€ 41.152,00	€ 41.152,00

**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%) € 6.172,80

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (cfr: P.to 7.1): € 5.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 01 (unico) :**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ..... in cifra tonda: **€ 30.000,00**  
 (dicorsi euro trenta mila /00)

Data generazione: 10.12.2025

L'Esperto alla stima  
**Architetto Marco Signoretti**