
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[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

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 (catastalmente 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 (catastalmente 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 (catastalmente via Chiesa Nuova SNC) - Terria - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

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

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

[REDACTED] proprietà per 1/2
[REDACTED] proprietà per 1/2,

6. Misure Penali

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

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

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

Lotto: 001

Corpo: A



Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Chiesa Nuova 146 (catastalmente 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 (catastalmente 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 (catastalmente via Chiesa Nuova SNC)****Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:
[REDACTED]**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:
[REDACTED]**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

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: I Monte Terminillo, i laghi, la vicina Sabina, la Valle Santa con il camino 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:

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 [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]

[REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED]
[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 [REDACTED]

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 [REDACTED]

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 [REDACTED]

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



Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DI GIUNTA REGIONALE 347 DEL 13/07/2012
Zona omogenea:	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



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 lorda	87,00	1,00	87,00
NEGOZIO AL PIANO TERRA	sup reale lorda	48,00	1,00	48,00
MAGAZZINO E CANTINE AL PIANO SEMINTERRATO	sup reale lorda	135,00	0,50	67,50
TETTOIA	sup reale lorda	25,00	0,40	10,00
TERRAZZO DI ACCESSO AL NEGOZIO	sup reale lorda	58,00	0,30	17,40
		353,00		229,90



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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 (semplificata) € 160.930,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 160.930,00
Valore Finale	€ 160.930,00
Valore corpo	€ 160.930,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 160.930,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 160.930,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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

