

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **103/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice GUGLIELMI Marilina**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con annessa cantina

Esperto alla stima: Arch. Aldo Langone
Codice fiscale: LNLDA58C30H501W
Partita IVA: 01245980576
Studio in: Via delle Magnolie 7 - 02100 Rieti
Telefono: 0746/481497
Fax: 0746/481497
Email: aldo.langone83@libero.it
Pec: aldo.langone@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: vicolo dell' Arco Oscuro civ. 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

..... nata a il, C.F., per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **86**, particella **549**, subalterno **14**, indirizzo **Vicolo dell'arco Oscuro n. 2**, piano **T-1**, comune **Rieti**, categoria **A/4**, classe **4**, consistenza **6,5 vani**, superficie **126 m²** totale escluse aree scoperte, rendita **€ 386,05**

2. Stato di possesso

Bene: vicolo dell' Arco Oscuro civ. 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina

Corpo: A

Possesso: libero nella disponibilità dell' esecutata

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: vicolo dell' Arco Oscuro civ. 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: vicolo dell' Arco Oscuro civ. 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Bene: vicolo dell' Arco Oscuro civ. 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: vicolo dell' Arco Oscuro civ. 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: vicolo dell' Arco Oscuro civ. 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: vicolo dell' Arco Oscuro civ. 2 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina

Prezzo da libero: € 92.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione
vicolo dell' Arco Oscuro civ. 2

Lotto: 001 - Appartamento con annessa 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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in vicolo dell' Arco Oscuro civ. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... nata a il, C.F., per la quota di 1/1 della piena proprietà', foglio **86**, particella **549**, subalterno **14**, indirizzo **Vicolo dell'arco Oscuro n. 2**, piano **T-1**, comune **Rieti**, categoria **A/4**, classe **4**, consistenza **6,5 vani**, superficie **126 m²** totale escluse aree scoperte, rendita **€ 386,05**

Confini:

a nord: fabbricato p.lla 547;

ad est: vicolo dell' Arco Oscuro;

a sud: altre u.i. stessa particella 549;

ad ovest: fabbricato p.lle 548 e 516, salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

non è presente agli atti del catasto la planimetria di cesimento.

Non è pertanto **possibile esprimere un giudizio sulla conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Rieti è un comune italiano di 47.585 abitanti del Lazio, capoluogo dell'omonima provincia e capitale della regione storica della Sabina. Il fabbricato di cui è parte il bene in stima è ubicato nel centro storico cittadino.

Caratteristiche zona: in centro storico antico

Area urbanistica: centro storico a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: servizi pubblici e privati propri del nucleo urbano

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Terni, L'Aquila, Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Terminillo, Laghi Lungo e Ripasottile.

Attrazioni storiche: Santuari francescani.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FFSS L' Aquila-Sulmona-Terni 1 km, Fermata Co.Tra.L. Rieti-Roma 500 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

libero nella disponibilità dell' esecutata

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** a favore di contro; derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; importo ipoteca: € 330.000,00; Importo capitale: € 220.000,00 della durata di anni 20 ; a rogito di Notaio di Roma in data 30/07/2007 ai nn. di rep.; iscritta a Rieti in data al n.di formalità.

Note: l' ipoteca e' stata surrogata in data 10 settembre 2009 ai n.ri a favore " con sede in, codice fiscale, in forza di atto ricevuto dal Notaio di in data n. di repertorio.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di.....contro.....derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per l' importo di euro 144.851,70 oltre interesse e spese ; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Rieti in data al n. di rep. trascritto a Rieti in data al n. di formalità.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento ipotecario al **22.12.2025** (vedi allegato n. 06 A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non specificato (v. dichiarazione dell' eseguita al verbale di 1° accesso)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificato (v. dichiarazione dell' eseguita al verbale di 1° accesso)

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia non specificato (v. dichiarazione dell' eseguita al verbale di 1° accesso)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificato (v. dichiarazione dell' eseguita al verbale di 1° accesso)

Millesimi di proprietà: non specificato (v. dichiarazione dell' eseguita al verbale di 1° accesso)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: non redigibile

Indice di prestazione energetica: non presente (v. sopra)

Note Indice di prestazione energetica: non presente (v. sopra)

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

Avvertenze ulteriori: al verbale di primo accesso l'esecutata ha dichiarato che una porzione dell'immobile staggito è ricompresa all' interno di unità strutturale confinante per la quale è stato concesso contributo pubblico per la riparazione dei danni derivanti dal sisma Centro Italia 2016/2017 giusto D.D. U.S.R. Lazio n. del Alla data del sopralluogo i lavori su tale unità, da esame visivo esterno, erano in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: nata a il, C.F., per la piena proprietà in regime di separazione dei beni dal 28/11/2002 ad oggi (**attuale proprietaria**) in forza di atto di compravendita da e (v. atto all. 7 B) - a rogito di Notaio di, in data, al n. di rep.; trascritto a Rieti, in data, al n. di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. n. 48531 del 10.10.2002

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art.2 comma 60 Legge 23 Dicembre 1996 n°662

Per lavori: manutenzione ordinaria e straordinaria dell' immobile

Non risultano agli atti la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità ad ultimazione degli stessi.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alle planimetrie di progetto allegate alla D.I.A. n. 48531 del 10.10.2002:

- diversa destinazione dei vani ubicati al piano terra (da non residenziale a residenziale);
- difformità derivate da diverse tramezzature e/o aperture interne;
- diversa realizzazione della scala interna tra i due piani.

Regolarizzabili mediante: presentazione C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell' art. 22 della L.R. 15/08 (accertamento di conformità) per le modifiche interne. Per i vani di piano terra dovrà essere ripristinata la de-

stinazione urbanistica non residenziale prevista dal progetto allegato alla D.I.A. di cui al punto 7 superiore.

Descrizione delle opere da sanare: le difformità interne e la diversa realizzazione della scala di collegamento interno sono regolarizzabili previo pagamento dell'oblazione prevista dalla L.R. 15/08 comma 2 lettera c), nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale che si valuta in via puramente presuntiva in € 1.000,00 restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in € 1.000,00, restando in capo eventuali maggiori importi all' eventuale acquirente.

Le destinazioni dei vani terranei, non regolarizzabili urbanisticamente, dovranno essere riportate a quelle autorizzate. Al piano primo dovrà essere ricostituito l' angolo cottura con relativi impianti (idrico ed elettrico) con costi non qui quantificabili e che resteranno in capo all' eventuale acquirente.

Oneri tecnici: € 1.000,00

Oblazione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

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:	D.G.R. n. 347 del 13.07.2012 ; C.C. n. 60 del 14.11.2005
Zona omogenea:	A- Centro Storico

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Il bene in stima è un appartamento ubicato ai piani terra e primo di un fabbricato di più ampia consistenza situato nel centro storico del Comune di Rieti, in zona quindi satura per edificazione, completa per urbanizzazioni e servizi. Vi si accede direttamente, con ingresso indipendente, dalla via pubblica vicolo Oscuro, a transito solo pedonale. Di antica costruzione con elevazioni in muratura di pietrame, solai in acciaio e tavelloni, pareti esterne intonacate e tinteggiate, è stato interessato da lavori di manutenzione straordinaria/rifunzionalizzazione interna con il titolo edilizio di cui al punto 7 precedente (anno 2002). Si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, con evidenti muffe ed efflorescenze sulle pareti interne del piano terra, dovute probabilmente ad umidità di risalita, e con tracce di infiltrazioni da acque meteoriche al piano superiore, provenienti dalla copertura. Una porzione di intonaco del solaio plafone corrispondente al ripostiglio del piano primo è distaccato e crollato sul pavimento. L' appartamento non è abitato. Alla data del rilievo è stata riscontrata la seguente distribuzione spazio-funzionale: ingresso, disimpegno, ripostiglio, soggiorno-pranzo , cucina, antibagno e bagno al piano terra, per una superficie complessiva utile di circa mq. 57,00 ed h interna variabile da di mt. 2,38 a mt. 2,56; disimpegno, tre va-

ni, ripostiglio e due bagni al piano primo, per una superficie complessiva utile di circa mq. 70,00 ed h interna variabile da mt. 2,64 a mt. 3,00 oltre ad un balcone di circa mq. 4,60. Il collegamento tra i due piani avviene con una scala a giorno in ferro e legno. Come antescritto il piano terra è urbanisticamente superficie non residenziale e pertanto, ai fini della stima, verrà considerato come tale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **131,60**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale: muratura condizioni: non accertabile
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: struttura in acciaio e pedate in legno ubicazione: interna condizioni: discrete
Solai	tipologia: misti in latero cemento, travi di ferro e legno condizioni: non accertabili
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: non accertabile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: vetrata ingresso piano terra alluminio, finestre in legno , protezione: scuretti condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: in legno condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: non accertabili conformità: non accertabile
-----------	--

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**
conformità: **non accertabile**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** conformità: **non accertabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio/ghisa** conformità: **non accertabile****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI (caldaia non funzionante a dichiarazione dell' esecutata)
----------------------------------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni residenziali. Urbanisticamente il piano terra è superficie non residenziale, pertanto, ai fini della stima, verrà considerata come tale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra -Sup. non residenziale	superf. interna netta	57,00	0,80	45,60
Piano Primo - Sup.residenziale	superf. interna netta	70,00	1,00	70,00
Piano Primo - Balcone	superf. interna netta	4,60	0,25	1,15
		131,60		116.75

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2025 - Semestre 1

Zona: Centrale/CENTRO STORICO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenze esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, manutenzione, condizioni statiche e di tutti gli altri fattori incidenti che condizionano il prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.912,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra -Sup. non residenziale	45,60	€ 950,00	€ 43.320,00
Piano Primo - Sup.residenziale	70,00	€ 950,00	€ 66.500,00
Piano Primo - Balcone	1,15	€ 950,00	€ 1.092,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.912,50
Valore Finale			€ 110.912,50
Valore corpo			€ 110.912,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 110.912,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.912,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	116,75	€ 110.912,50	€ 110.912,50

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%)	€ 16.636,87
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.275,62
---	-------------

In cifra tonda € 92.000,00Data generazione:
23-12-2025L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Langone