

TRIBUNALE DI RIETI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:



Contro:



N° Gen. Rep. **45/2025**

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/07/2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni:

Giudice Dott.ssa MARILINA GUGLIELMI

Custode Giudiziario:

Avv. SABRINA LATTANZI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

LOTTO 002 - CORPO B

[Lotto 2 di 3]

Esperto Alla Stima: Ing. ANDREA GIOVANNELLI
Codice Fiscale: GVNNDR77A30H282R
Partita IVA: 01281370575
Studio In: Labro 7 – 02100 RIETI
Tel./Fax – Cell.: 0746.203503 / 339.7943839
Email: andrea_giovannelli@yahoo.it
PEC: andrea.giovannelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) - CAP 02100.

LOTTO 002

CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Rieti (RI) Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227 - Subalterno 18.

Categoria: Immobile adibito a Abitazione con Categoria Catastale A/3.

Dati Catastali: Bene intestato all'ufficio del catasto a:

1)

[REDACTED], Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita ad Abitazione, identificata al Catasto del Comune di Rieti (RI) alla Sezione Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 18, Indirizzo Via Antonio Gherardi n.9, Piano S1, 3, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale: 116 [mq] escluse le aree scoperte, Rendita € 759,19.

2. Stato di Possesso

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) - CAP 02100.

LOTTO 002

CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Rieti (RI) Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227 - Subalterno 18

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 13/02/2026, l'immobile è risultato essere locato ad una Famiglia composta da tre adulti ed un minore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) - CAP 02100.

LOTTO 002

CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Rieti (RI) Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227 - Subalterno 18

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) - CAP 02100.

LOTTO 002

**CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Rieti (RI)
Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227 - Sub. 18.**

Creditori Iscritti:

- 1) [REDACTED]
[REDACTED]
- 2) [REDACTED]
[REDACTED]
- 3) [REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) - CAP 02100.

LOTTO 002

**CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Rieti (RI)
Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227 - Subalterno 18.**

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) - CAP 02100.

LOTTO 002

**CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Rieti (RI)
Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227 – Subalterno 18.**

Misure Penali: Non note.

7. Continuità delle Trascrizioni

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) - CAP 02100.

LOTTO 002

**CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Rieti (RI)
Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227 - Subalterno 18.**

Continuità delle Trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) - CAP 02100.

LOTTO 002

CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Rieti (RI) Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227 - Subalterno 18.

LOTTO 002 / CORPO B:

Valore complessivo intero, per la Quota di Diritto in Proprietà del Debitore, ovvero per l'intero con la quota di 1/1, nello stato di libero in cui si trova:

€ 171.100,00

Immobile sito nel Comune di Rieti (RI) - CAP: 02100, identificato come segue: Abitazione Civile sita in Via A. Gherardi n.9 con identificazione catastale nel suddetto Comune, Sez. Urbana RI, Foglio 75 - Particella 227 - Subalterno 18.

LOTTO 002: CORPO B

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI, Come si evince anche dalla Documentazione Ipocatastale allegata alla presente relazione. Per completezza si riporta, in allegato alla presente, anche la copia semplice delle Note di Trascrizione di interesse già in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza – Altro").

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI. Per completezza, oltre alla Documentazione Ipocatastale già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi Atti di Provenienza più significativi, oltre che delle note di trascrizione più significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza – Altro").

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI Foglio 75, Particella 227 - Sub. 18.

Immobile sito nel Comune di Rieti (RI) - CAP 02100 – Via A. Gherardi n.9.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), in posizione semicentrale, poco distante dal Centro Storico della Città di Rieti. L'appartamento fa parte di una palazzina con attività commerciali al piano terra ed appartamenti per i restanti piani, ad eccezione del piano seminterrato ove sono presenti cantine a servizio degli appartamenti soprastanti. Si accede all'appartamento posto al terzo piano della palazzina, attraverso il vano scale, accessibile direttamente da strada pubblica, tramite un portone in metallo e vetro prospiciente un marciapiede posto al piano strada. Dal portone di ingresso dell'appartamento, del tipo in legno tamburato, si ha accesso ad ampio atrio di ingresso, dal quale si accede ai locali della zona giorno (sala da pranzo con angolo cottura, soggiorno-tinello di ampia metratura ed una delle tre camere da letto) oltre che ad un corridoio che consente di raggiungere le ulteriori due camere da letto, il servizio igienico ed un piccolo ripostiglio. Infine, sempre dall'atrio di ingresso, si accede anche ad un piccolo lavatoio prospiciente una corte condominiale chiusa. Il locale adibito a zona pranzo e cameretta prospiciente l'ingresso sono dotati di un piccolo terrazzo coperto. Un altro ampio terrazzo è invece accessibile dalle ulteriori due camere da letto. Dunque, tutti i locali sono dotati di finestre di buone dimensioni. La caldaia, del tipo a condensazione, è posta a ridosso dell'angolo cottura e viene impiegata sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento invernale, mediante termosifoni in ghisa. Si ha inoltre un camino a camera aperta, posto sempre nella cucina, oltre che un boiler elettrico di cui non si conosce l'uso specifico. L'appartamento è inoltre dotato di locale cantina, posto al piano seminterrato, provvisto di finestra di aerazione. L'unità immobiliare è dotata di tutti i principali impianti tecnologici, dei quali però non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il corretto funzionamento, anche se gli stessi, seppur vetusti, risultano in buono stato conservativo, essendo l'appartamento normalmente abitato. Dunque, i principali impianti presenti sono l'elettrico, l'idrotermosanitario ed il gas. L'immobile risulta rifinito con finiture normali ed in un sufficiente stato manutentivo. Gli infissi risultano essere vetusti, prevalentemente del tipo in ferro con vetro singolo. L'appartamento appare immediatamente abitabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria. La palazzina risulta priva di ascensore.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 della Signora:

- [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

- Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/1.

Immobile adibito ad Abitazione Civile così costituito:

- Unità immobiliare, adibita ad Abitazione, identificata al Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Sub. 18, Indirizzo Via A. Gherardi n.9, Piano 3, S1, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale: 116 [mq] escluse le aree scoperte, Rendita € 759,19.

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2023 Pratica n. RI0005263 in atti dal 25/01/2023 – per VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5263.1/2023);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 19/06/2004 in atti dal 19/06/2004 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 301/2004)

Confini: L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Rieti (RI) al Foglio 75, Particella 227, Sub. 18, **di fatto** confina su due lati con la via pubblica comunale (Via A. Gherardi ad ovest e Via G. Ferrari a sud), sul lato nord con il vano scala e la chiostrina condominiale, sul lato ad est si affaccia su altro immobile che si sviluppa esclusivamente al piano terra della medesima proprietà. Salvo altri.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 13/02/2026 e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sostanzialmente conforme ad eccezione della dimensione del locale di servizio destinato a lavatoio che, in planimetria, ha una profondità diversa ed in particolare maggiore rispetto a quanto di fatto rilevato. Per meglio inquadrare la suddetta difformità, si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: Risulta propedeuticamente necessario procedere alla presentazione di un apposito titolo abilitativo edilizio in sanatoria, necessario per eseguire una regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistico come dettagliato nel proseguo della presente, a cui dovrà far seguito il relativo aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile

mediante una pratica DOCFA da presentarsi presso gli Uffici Provinciali della Agenzia Del Territorio. **Dunque, risulta necessaria la redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 800,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 200,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.000,00.**

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ CATASTALE.

Note generali sulla conformità catastale: Per procedere con la regolarizzazione di natura catastale occorre eseguire dapprima la regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 18.

Relativamente al bene di cui al CORPO B oggetto di stima, ubicato nel Comune di Rieti (RI), in Via Antonio Gherardi n.9, in zona semicentrale e prossima al Centro Storico del Comune di Rieti (RI), sostanzialmente, vale quanto di seguito riportato.

Caratteristiche Zona: Semicentrale, prevalentemente Residenziale.

Area Urbanistica: Mista con Traffico Locale e con Parcheggi nelle vicinanze.

Servizi Presenti ed Offerti nella Zona: Uffici Pubblici, Scuole Primarie e Secondarie, Farmacia, Piccoli Negozi al Dettaglio, Bar, Ristoranti, Ecc...

Caratteristiche Zone Limitrofe: Zone Miste Residenziali.

Importanti Centri Limitrofi: Rieti, Terni, Roma, L'Aquila, Ecc...

Attrazioni Paesaggistiche: Bellezze Naturali e Paesaggistiche tipiche della zona montana limitrofa.

Attrazioni Storiche: Beni di Interesse Storico Presenti Prevalentemente nei Centri Storici e nei relativi Borghi Storici del Comune Di Rieti (RI) e dei principali comuni limitrofi.

Principali Collegamenti Pubblici: Trasporto Pubblico a livello locale, provinciale e regionale.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 18.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 13/02/2026, l'immobile è risultato locato ad una Famiglia composta da tre adulti ed un minore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per l'IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del

Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Sub. 18, vale quanto di seguito riportato.**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Non note.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non note.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo Totale: £ 1.002.987.860; Importo Capitale: £ 501.493.930 derivante da Ipoteca Volontaria; Atto notarile pubblico del 24/09/2001 iscritto a Roma con repertorio 8779; Iscritto a Rieti in data 25/09/2001 ai nn. Reg. Gen. 7056 e Reg. Part. 816 di Formalità.

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo Totale € 52.000,00; Importo ipoteca € 46.962,68 a cui si sommano interessi per € 1.408,88 e spese per € 3.628,44 derivante da Decreto Ingiuntivo; Atto Giudiziario del 13/12/2013 con Repertorio n. 74120 emesso dal Tribunale di Roma; Iscritto a Rieti in data 01/08/2014 ai nn. Reg. Gen. 6074 e Reg. Part. 453 di Formalità.

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED], quindi [REDACTED], contro [REDACTED]; Importo Capitale € 202.895,32; Importo Totale € 50.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo; Atto Giudiziario del 16/11/2011 con Repertorio n. 22278 emesso dal Tribunale di Roma; Iscritto a Rieti in data 16/06/2023 ai nn. Reg. Gen. 6085 e Reg. Part. 384 di Formalità.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da Verbale di Pignoramento Immobili (726); A rogito del Tribunale di Rieti (RI) in data 26/03/2025 al Numero di Repertorio 406; Trascritto a Rieti in data 24/04/2025 ai nn. Reg. Gen. 3970 e Reg. Part. 3364.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non Note.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipocatastale in atti, in allegato alla presente, si riporta copia semplice delle Note di Iscrizione e delle Note di Trascrizione di cui ai precedenti paragrafi (vedere ALLEGATO N° 06 "Certificazione Notarile Sostitutiva - Visure Ipocatastali - Atti di Provenienza - Altro").

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Rieti (RI) Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 18.

Spese di gestione condominiale: **NON NOTE.**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON NOTE.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON NOTE.**

Millesimi di Proprietà: **NON NOTI.**

Accessibilità Dell'immobile Ai Soggetti Diversamente Abili: **NO.**

Particolari Vincoli E/O Dotazioni Condominiali: **NON NOTI.**

Attestazione Prestazione Energetica: **REDATTA, COME PREVISTO PER LEGGE.**

Indice Di Prestazione Energetica: **G.**

Note Indice Di Prestazione Energetica: **NESSUNA.**

Vincoli Di Prelazione Dello Stato Ex D.Lgs. 42/2004: **NON NOTI.**

NOTA inerente ulteriori avvertenze inerenti il cespite oggetto di pignoramento:

- Alla richiesta di "Accesso Atti" inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrativo-Finanziario - del Comune di RIETI (RI) il giorno 02/02/2026 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 9116 del 03/02/2026, cui ha fatto seguito una ulteriore PEC di sollecito del 09/06/2026 acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 44409 del 09/06/2026, si è avuta nota di riscontro con Protocollo Partenza n. 45121/2026 del 11/06/2026, ricevuta tramite PEC, in cui si evidenzia una situazione debitoria a carico della proprietà del cespite oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito, si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).
- Alla richiesta di "Accesso Atti" inviata a mezzo PEC all'Amministratore Di Condominio [REDACTED] da parte del sottoscritto CTU in data 09/03/2026, ha fatto seguito una prima risposta del medesimo Amministratore, ricevuta a mezzo PEC in data 10/03/2026, da cui si evidenziava una posizione debitoria, seppur non dettagliata, a carico dell'Esecutata proprietaria dell'Immobile. Successivamente è stato sollecitato al medesimo Amministratore un riscontro formale da parte del CTU, sempre a mezzo PEC in data 08/06/2026, al fine di quantificare in dettaglio la situazione debitoria lamentata. L'amministratore è quindi stato consultato dalla Custode a cui è stata segnalato che il condominio ha delle spese previste e preventivate da sostenere per lavori di manutenzione straordinaria. Tuttavia, per tutti gli approfondimenti del caso, nonché per conoscere le spese di gestione condominiale, le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, eventuali ulteriori spese condominiali già scadute ed insolute e/o preventivate per il futuro anche per l'intero stabile alla data della redazione della perizia come anche i relativi millesimi di proprietà, è possibile chiedere riscontro direttamente all'Amministratore di Condominio contattando lo [REDACTED], con sede in [REDACTED] - [REDACTED] - Cell. [REDACTED] - E-mail: [REDACTED], nella persona della [REDACTED].

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Certificazione Notarile in atti prodotta dal Creditore e da quanto desumibile dal CTU attraverso le visure catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate, risulta quanto di seguito dettagliatamente rappresentato.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 18.

Da Ante Ventennio (11/02/2001) ad oggi (attuale proprietario): è proprietaria la Signora [REDACTED], proprietà per la quota di 1/1 a seguito di:

- Donazione tra vivi della nuda proprietà per la quota di 1/1, da [REDACTED] verso [REDACTED]. Trascritta presso la Conservatoria di Rieti in data 30/01/1990 ai nn. 1200/1471 di formalità [con Riunione di Usufrutto alla morte di [REDACTED]]).

7. PRATICHE EDILIZIE:

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 18.

PRATICA N. 1:

Licenza di Costruzione n. 2079 del 27/12/1955 in approvazione alla domanda di rilascio n.21605 del 27/12/1955 con cui sono stati autorizzati i lavori già approvati con Nulla Osta Edilizio n. 21443 del 21/12/1955. Intestazione della pratica: Sig. [REDACTED].

Tipo Pratica: Licenza di Costruzione.

Inerente Lavori riguardanti il: [...] *"Progetto per la costruzione di un edificio ad uso abitazione, di proprietà del Signor [REDACTED], in Rieti località Via Ferrari."*

Oggetto: Nuova Costruzione.

[NOTA: Rispetto al titolo sopra riportato, è presente agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti una precedente pratica presentata dal medesimo intestatario a cui però non ha fatto seguito il relativo rilascio di autorizzazione a costruire. Inoltre, è presente agli atti del medesimo ufficio anche un ulteriore titolo risalente a data successiva a quanto richiamato, riguardante interventi su porzioni di fabbricato che non risultano però di interesse per la procedura].

ABITABILITÀ:

Per il cespite in questione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti è presente il certificato di Abitabilità n.187 del 22/03/1958 rilasciato dal Comune di Rieti a seguito di richiesta presentata dal Sig. [REDACTED] al Comune di Rieti in data 11/03/1958 e protocollata al medesimo riferimento di protocollo n.187 in data 12/03/1958.

NOTA: Alla richiesta di accesso agli atti tecnici ed amministrativi presentata all'Ufficio Tecnico del Comune

di Rieti (RI) in data 07/01/2026 a mezzo SUE Telematico, ed acquisita al Protocollo del Comune di Rieti (RI) con Protocollo n. 2026.729 con codice identificativo univoco 8890 rilasciato in pari data e successiva richiesta di integrazione documentale, ha fatto seguito la ricerca da parte del personale addetto dell'Ufficio Tecnico al fine di reperire quanta più documentazione possibile inerente il cespite pignorato. Dunque, sono descritti nella presente relazione, e per completezza si riportano in allegato, gli atti che è stato possibile reperire negli archivi comunali e messi a disposizione del sottoscritto CTU, di esclusivo interesse per gli immobili pignorati, ritenuti significativi per ricostruire la storia urbanistica ed edilizia del cespite.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 18.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie-urbanistiche: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 13/02/2026 e lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla ultima pratica edilizia di riferimento in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI), per quanto la stessa risulti non completa di tutti gli atti che originariamente la componevano, quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti considerabile valido, sono state riscontrate difformità inerenti una parziale diversa distribuzione degli spazi interni per alcuni vani abitabili nonché un diverso sviluppo del locale di servizio destinato a lavatoio/ripostiglio, accessibile direttamente dall'ingresso principale dell'appartamento, che di fatto risulta più piccolo rispetto a quanto graficamente rappresentato nell'elaborato grafico di progetto precedentemente richiamato. Sempre rispetto a tale elaborato grafico, l'immobile oggetto di stima risulta non conforme anche per l'assenza di una finestra (delle due rappresentate) nel vano più esposto a sud-est, oltre che per una minore dimensione del terrazzo coperto esposto a sud, con conseguente variazione della superficie del vano abitabile adiacente. Per una miglior comprensione di quanto suddetto si rimanda alla rappresentazione grafica delle difformità riscontrate di cui all' "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati", facente parte integrante della presente relazione.

Regolarizzabili mediante: Risulta necessaria l'acquisizione di un idoneo Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, presentando una pratica in sanatoria sia di natura edilizia che urbanistica presso gli uffici preposti a riceverla, ovvero almeno presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti. L'istanza andrà presentata al suddetto ente ai sensi del DPR 380/2001, Artt. 36-37, oltre che delle previsioni di cui alla Legge Regionale N.15/2008 e ss.mm.ii., se ne ricorrono i presupposti. Successivamente alla presentazione della suddetta pratica, gli enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza e, se ammissibile, indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio, dopo un preciso calcolo di competenza esclusiva degli uffici preposti. Qualora non ne ricorrano le condizioni, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi e le destinazioni d'uso autorizzate e legittime. In tale contesto non è in alcun modo possibile stimare con precisione il costo delle necessarie Spese Tecniche, degli Oneri e delle Sanzioni Totali che potrebbe essere necessario complessivamente pagare per la eventuale possibile regolarizzazione. **Tuttavia, procedendo in modo forfetario e non analitico, le pratiche di regolarizzazione potrebbero richiedere un costo per le Spese Tecniche-Professionali, solo stimato e presunto, di circa € 2.500,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 1.000,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia-strutturale-urbanistica della u.i. di cui al cespite oggetto di pignoramento, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 3.500,00. Si precisa che, per quanto non regolarizzabile, ovvero non sanabile, dal punto di vista edilizio-urbanistico, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi già autorizzato e quindi legittimo, le cui spese sono ritenute sostanzialmente pari alle spese tecniche stimate in precedenza per la redazione delle pratiche di regolarizzazione edilizia-urbanistica.**

Informazioni in merito alla conformità edilizia-urbanistica: Alla regolarizzazione di natura edilizia-urbanistica conseguente la presentazione di una specifica pratica in sanatoria, dovrà fare seguito comunque la regolarizzazione di natura catastale.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA ed URBANISTICA.

Note generali sulla conformità edilizia ed urbanistica: Per l'immobile oggetto della presente stima, la regolarizzazione di natura edilizia non può in alcun modo prescindere dalla regolarizzazione di natura urbanistica, avendo le difformità interessato i prospetti e soprattutto la superficie dell'immobile ed il relativo uso. Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono solo stimate e presunte (!!!): si ribadisce che la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità con cui sarà redatta la pratica, sia dalle valutazioni in capo ai Responsabili degli Uffici Tecnici degli enti preposti alla ricezione, controllo e verifica della stessa pratica per l'eventuale potenziale rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Per gli aspetti che non sarà eventualmente possibile sanare, sarà altresì necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come già autorizzato e legittimo, le cui spese possono ritenersi sostanzialmente pari all'importo delle spese tecniche appositamente stimate.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) - CAP 02100.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 18.

Strumento Urbanistico Vigente:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
Adottato In Forza Della:	Con D.G.R. n° 347 del 13/07/2012, Pubblicato sul B.U.R.L. n.35 del 07.08.2012.
Zona Omogenea:	ZONA B2 – CONSERVAZIONE URBANISTICA E RECUPERO.
Norme Tecniche di Attuazione di Riferimento:	Vedere Art.24 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commerciabilità?	NON NOTI.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NON NOTE.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. Adottato.
Rapporto Di Copertura:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. Adottato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. Adottato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. Adottato.

NOTA sulla CONFORMITÀ URBANISTICA: Per l'immobile oggetto della presente stima, non potendo prescindere la conformità edilizia da quella urbanistica, per quanto concerne la NON CONFORMITÀ URBANISTICA e la relativa procedura di regolarizzazione, si rimanda a quanto già descritto al punto precedente in merito alle non conformità edilizie-urbanistiche (vedere precedente Paragrafo 7.1).

Immobile adibito ad Abitazione Civile, sito in Via A. Gherardi n.9 - 02100 Rieti (RI), identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune, Sez. Urbana RI, Foglio 75 - Particella 227 - Subalterno 18.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 18.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), in posizione semicentrale, poco distante dal Centro Storico della Città di Rieti. L'appartamento fa parte di una palazzina con attività commerciali al piano terra ed appartamenti per i restanti piani, ad eccezione del piano seminterrato ove sono presenti cantine a servizio degli appartamenti soprastanti. Si accede all'appartamento posto al terzo piano della palazzina, attraverso il vano scale, accessibile direttamente da strada pubblica, tramite un portone in metallo e vetro prospiciente un marciapiede posto al piano strada. Dal portone di ingresso dell'appartamento, del tipo in legno tamburato, si ha accesso ad ampio atrio di ingresso, dal quale si accede ai locali della zona giorno (sala da pranzo con angolo cottura, soggiorno-tinello di ampia metratura ed una delle tre camere da letto) oltre che ad un corridoio che consente di raggiungere le ulteriori due camere da letto, il servizio igienico ed un piccolo ripostiglio. Infine, sempre dall'atrio di ingresso, si accede anche ad un piccolo lavatoio prospiciente una corte condominiale chiusa. Il locale adibito a zona pranzo e cameretta prospiciente l'ingresso sono dotati di un piccolo terrazzo coperto. Un altro ampio terrazzo è invece accessibile dalle ulteriori due camere da letto. Dunque, tutti i locali sono dotati di finestre di buone dimensioni. La caldaia, del tipo a condensazione, è posta a ridosso dell'angolo cottura e viene impiegata sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento invernale, mediante termosifoni in ghisa. Si ha inoltre un camino a camera aperta, posto sempre nella cucina, oltre che un boiler elettrico di cui non si conosce l'uso specifico. L'unità immobiliare è dotata di tutti i principali impianti tecnologici, dei quali però non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il corretto funzionamento, anche se gli stessi, seppur vetusti, risultano in buono stato conservativo, essendo l'appartamento normalmente abitato. Dunque, i principali impianti presenti sono l'elettrico, l'idrotermosanitario ed il gas. L'immobile risulta rifinito con finiture normali ed in un sufficiente stato manutentivo. Gli infissi risultano essere vetusti, prevalentemente del tipo in ferro con vetro singolo. L'appartamento appare immediatamente abitabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria. La palazzina risulta priva di ascensore.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 della Signora:

[REDACTED] Proprietà per 1/1.

Eventuali comproprietari:

- Nessuno.

Superficie complessiva lorda di circa 135 [mq] (comprensiva delle aree scoperte adibite a terrazzi coperti). L'immobile è distribuito al piano terzo di una palazzina con unità immobiliari occupate da autorimesse (garages) e negozi al piano terra, da uffici al piano primo e da residenze a tutti gli altri piani. Il cespite oggetto di stima è dotato di un locale cantina posto al piano seminterrato. L'appartamento ha un'altezza utile interna pari a circa 3,00 [m] ed è dotato di una cantina al piano seminterrato di circa 10,0 [mq].

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 13/02/2026, l'immobile è risultato rifinito e in un normale stato manutentivo. Appare immediatamente abitabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria, non richiedendo particolari opere di manutenzione straordinaria.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai:	Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema latero-cementizio); Condizioni: Da Verificare.
Strutture Portanti:	Tipologia: Non nota (presumibilmente con telaio in calcestruzzo armato con parti in muratura portante); Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni:	Tipologia: Anta Singola e/o Doppia a Battente; Materiale: alluminio a taglio termico con doppio vetro per i locali della zona giorno. Metallo senza taglio termico, con vetro singolo per alcuni ambienti, legno vetro singolo per altri ambienti; Protezione: con avvolgibili; Condizioni: sufficienti.
Infissi Interni (Porte):	Tipologia: A Battente; Materiale: Legno tamburato; Condizioni: sufficienti.
Pavimentazione Interna:	Materiale: Piastrelle di Ceramica/Gres; Condizioni: sufficienti.
Portone Di Ingresso:	Tipologia: Anta doppia a Battente; Materiale: Legno; Accessori: senza Maniglione Antipanico; Condizioni: sufficienti.

IMPIANTI:

Elettrico:	Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 230V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
Fognatura:	Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
Idrico:	Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**Impianto Elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico:	SI.
----------------------------	-----

Riscaldamento:

Esiste Impianto di Riscaldamento:	SI.
-----------------------------------	-----

Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio:	NO.
------------------------------	-----

Scarichi:

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:	NO.
--	-----

Note generali conclusive sugli impianti: durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessari. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 13/02/2026, avendolo riscontrato con la planimetria catastale presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Parametro [-]	Superficie [mq] Reale/Potenziale	Coefficiente [-]	Sup. Equivalente [mq]
Ingresso	Sup. Reale Lorda	7,90	1,00	7,90
Pranzo con angolo cottura	Sup. Reale Lorda	19,20	1,00	19,20
Terrazzo su zona pranzo	Sup. Reale Lorda	2,30	0,50	1,20
Lavatoio	Sup. Reale Lorda	1,60	1,00	1,60
Soggiorno	Sup. Reale Lorda	26,50	1,00	26,50
Studio	Sup. Reale Lorda	11,40	1,00	11,40
Terrazzo zona studio	Sup. Reale Lorda	2,00	0,50	1,00
Corridoio	Sup. Reale Lorda	3,50	1,00	3,50
Bagno	Sup. Reale Lorda	5,50	1,00	5,50
Ripostiglio	Sup. Reale Lorda	2,70	0,50	1,35
Camera 1	Sup. Reale Lorda	18,10	1,00	18,10
Camera 2	Sup. Reale Lorda	14,10	1,00	14,10
Terrazza zona camere	Sup. Reale Lorda	22,70	0,50	11,35
Cantina al PS1	Sup. Reale Lorda	9,60	0,30	2,90
TOTALE:	Sup. Reale Lorda	147,10		125,60

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO desunti dai Criteri Estimativi su base OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per immobili con Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio, con i seguenti parametri:

Periodo: 2° Semestre - Anno 2025.

Comune/Fascia/Zona: Semicentrale/ V.Le Maraini, Regina Pacis, Molino Salce [...].

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Da Normale ad Ottimo.

Valore di mercato min (€/mq): 850,00 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 2.200,00 [€/mq].

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

☐ Nel 2° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Accumoli, Amatrice, Borbona, Cittareale e Posta e per alcune tipologie nella zona centrale del comune di Leonessa, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Provincia: RIETI

Comune: RIETI

Fascia/zona: Semicentrale/VILLE MORRONI/VILLE MARAINI/REGINA PACIS/MOLINO SAICE/CITTA GIARDINO.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	4,4	6,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2200	L	5	7,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	3,5	5	N
Box	NORMALE	500	720	L	2,3	3	N
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	4,5	6,5	N

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto", utilizzando, come parametro tecnico di valutazione, il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in Euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona, sia in ambito comunale che provinciale, presso acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e/o ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Rieti (RI) e nei comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Rieti (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) - Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Rieti (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2025, per edifici adibiti a Abitazioni Civili nel Comune di Rieti (RI), quartiere Regina Pacis ed aree

limitrofe, risultano i seguenti Parametri Medi di Zona, in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per immobili con destinazione residenziale e stato conservativo da normale ad ottimo: minimo 850,00 (€/mq lordo) - massimo 2.200,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rieti): <http://www.agenzia territorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale-comunale che provinciale, che trattano del mercato immobiliare.

8.3 VALUTAZIONE LOTTO

LOTTO 2 - CORPO B: IMMOBILE adibito ad ABITAZIONE CIVILE con CLASSE D'USO / DESTINAZIONE ovvero con CATEGORIA CATASTALE [A/3].

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Rieti (RI), Sez. Urbana RI, Foglio 75, Particella 227, Subalterno 18.

Stima Sintetica Comparativa Parametrica (Semplificata) dell'Intero: € 207.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Ingresso	7,90	1.650	13.035,00
Pranzo con angolo cottura	19,20	1.650	31.680,00
Terrazzo su zona pranzo	1,20	1.650	1.980,00
Lavatoio	1,60	1.650	2.640,00
Soggiorno	26,50	1.650	43.725,00
Studio	11,40	1.650	18.810,00
Terrazzo zona studio	1,00	1.650	1.650,00
Corridoio	3,50	1.650	5.775,00
Bagno	5,50	1.650	9.075,00
Ripostiglio	1,35	1.650	2.227,50
Camera 1	18,10	1.650	29.865,00
Camera 2	14,10	1.650	23.265,00
Terrazza zona camere	11,35	1.650	18.727,50
Cantina al PS1	2,90	1.650	4.785,00
TOTALE:	125,60		207.240,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 207.240,00
VALORE CORPO:	€ 207.240,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 207.240,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	€ 207.240,00

RIEPILOGO TOTALI LOTTO 2 – CORPO B:

<i>ID LOTTO 2</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore Intero Medio Ponderale [€]</i>	<i>Valore Diritto E Quota [€]</i>
CORPO B: u.i. con Id. Cata- stale F.75/RI, P.III 227, Sub.18.	Abitazione Civile – U.I. con Categoria. Catastale [A/3].	125,60	€ 207.240,00	€ 207.240,00
TOTALE LOTTO 2:			€ 207.240,00	€ 207.240,00

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. (minimo 15%):	€ 31.086,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (spese indicative e solo stimati e presunte!!!):	€ 4.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):	€ 600,00
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per la quota pari di 1/1 pari all'intero:	€ 171.054,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di 1/1 ovvero pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno):	€ 171.100,00

Data generazione:
22/06/2026

L'Esperto Alla Stima
Ing. Andrea Giovannelli

