



Tribunale di Rieti
ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

A.T.E.R. (Rieti)

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Rieti (RI)

con sede legale in Rieti (RI), Via degli Olivi n. 20 - c.a.p. 02100

contro:

..... "**omissis**"

N° Gen. Rep. **61/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.11.2025 ore 10.30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

Custode Giudiziario: **Avv. Roberta RENZI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 – (UNICO)

APPARTAMENTO con GARAGE pertinenziale

Comune di RIETI (RI) Via P. Boschi n. 61 (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.signoretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via P. Boschi n. 61 - RIETI (RI) – 02100

Lotto: 01 - **APPARTAMENTO** con **GARAGE** pertinenziale

Categorie catastali: Abitazione di tipo economico [A/3] e Garage [C/6]

INTESTAZIONE CATASTALE:

- **“omissis”** nato a RIETI (RI) il 10/08/1960 C.F. : **“omissis”**

Proprietà 1/1

Compendio costituito da **n. 2 unità immobiliari** come di seguito distinte in

CATASTO FABBRICATI:

- **APPARTAMENTO** (Abitazione Cat. A/3)
foglio **75**, particella **708**, subalterno **68**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via P. Boschi n. 61, Piano 4, interno 8, comune Rieti, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale: 143 m² (Totale: escluse aree scoperte: 139 m²) rendita € 581,01
- **GARAGE** (Cat. C/6)
foglio **75**, particella **708**, subalterno **69**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via P. Boschi n. 61, Piano T, interno 8, comune Rieti, categoria C/6, classe 12, consistenza: 16 m², superficie catastale: 19 m² rendita € 85,94

2. Stato di possesso

Il compendio risulta saltuariamente occupato dal debitore e stabilmente dal cognato da circa 15 anni, quest'ultimo vedovo dal 2016, entrambi iscritti nel medesimo stato di famiglia ed ivi residenti.

(Vedi Dichiarazione “Terzo Occupante” – Allegato 5)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Verificata con esito: Positivo



4. Creditori Iscritti

- **A.T.E.R.** Rieti sede RIETI (RI) CF: 00040520579
Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Rieti (RI)
Ipoteca Legale Form. **293** del 28/05/2014
- **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** sede ROMA (RM) CF: 13756881002
Ipoteca (Concessione Amm.va/Riscossione) **Form. 64** del 27/01/2017
- **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** sede ROMA (RM) CF: 13756881002
Ipoteca (Concessione Amm.va/Riscossione) **Form. 66** del 27/01/2017



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 : € **103.000,00**

(diconsi Euro centro tre mila / 00)



Beni in **RIETI (RI)**

Via P. Boschi n. 61 - 02100 – Rieti (RI) capoluogo

Lotto: 01 (unico)

APPARTAMENTO con annesso **GARAGE** pertinenziale

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 con **GARAGE** pertinenziale

Beni in Comune di **RIETI (RI)**

Via P. Boschi n. 61 - 02100 – Rieti (RI) capoluogo

Quota e tipologia del diritto dell'intero compendio pignorato

- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 10/08/1960 C.F. : **"omissis"**

Prop. 1/1

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

Residente in: Via P. Boschi n. 61 – 02100 RIETI (RI)

Comproprietari: Nessuno

Compendio pignorato identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:

INTESTAZIONE CATASTALE intero compendio:

- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 10/08/1960 C.F. : **"omissis"**

Prop. 1/1

Compendio costituito da n. 2 unità immobiliari come di seguito distinte in

CATASTO FABBRICATI:

- **APPARTAMENTO** (Abitazione Cat. A/3)

foglio 75, particella 708, subalterno 68, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via P. Boschi n. 61, Piano 4, interno 8, comune Rieti, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, superficie catastale: 143 m² (Totale: escluse aree scoperte: 139 m²) rendita € 581,01

Derivante da:

VARIAZIONE del 21/09/2005 Pratica n. RI0073482 in atti dal 21/09/2005 DIV FRAZ (n. 8458.1/2005)

Confini: Vano scala condominiale (Lato Ovest) affacci su corte comune (restanti 3 lati)

- **GARAGE** (Cat. C/6)

foglio 75, particella 708, subalterno 69, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via P. Boschi n. 61, Piano T, interno 8, comune Rieti, categoria C/6, classe 12, consistenza: 16 m², superficie catastale: 19 m² rendita € 85,94

Derivante da:

VARIAZIONE del 21/09/2005 Pratica n. RI0073482 in atti dal 21/09/2005 DIV FRAZ (n. 8458.1/2005)

Confini: Vano scala condominiale (Lato Ovest) Sub. 63 (Nord) Sub. 67 (Est) corte comune (Sud)

Millesimi di proprietà e parti comuni:

Vedi Documentazione Amm.re Condominio del 16.09.2025 (*Allegato 10*)

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie in atti del catasto, sono state riscontrate modeste irregolarità consistenti nella diversa conformazione di alcune tramezzature interne e diversa consistenza e posizione di finestre esterne dell'appartamento (UIU Fg. 75 p.IIa 708 sub. 68).

Regolarizzabili mediante:

Variatione catastale con procedura DOCFA da perfezionare presso il Catasto di Rieti

Descrizione delle opere da sanare: "DVI": Diversa distribuzione di spazi interni

Spese tecniche per la regolarizzazione, comprensive di oneri fiscali, previdenziali e tributi catastali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

(difformità non ritenuta pregiudizievole alla prosecuzione della procedura)

2. DESCRIZIONE GENERALE

APPARTAMENTO al 4° ed ultimo piano, con ascensore, esposizione su tre lati (Nord, Sud ed Est) con affaccio su corte comune ed annesso **GARAGE** pertinenziale al Piano Terra, inseriti in un edificio condominiale realizzato negli anni '70 in edilizia "sovvenzionata" (ERP- Edilizia Residenziale Pubblica), articolato in 3 scale con n. 8 appartamenti per scala, per un totale di 24 unità immobiliari residenziali, in zona semicentrale del capoluogo (quartiere "Molino della Salce"), facente parte di un complesso immobiliare di tre edifici in linea, interamente recintato, con accessi carrabili e pedonali sulla strada comunale (Via Pietro Boschi).

Completa il compendio la dotazione di spazi a verde su corte comune (Lato Sud) e verde pubblico esterno al sedime condominiale (Lato Nord).

Il compendio, come descritto, sviluppa una superficie complessiva di mq. **141.86** netti calpestabili (di cui mq. **124.72** riferiti all' Appartamento e mq. **17.14** riferiti al Garage), corrispondenti complessivamente ad una superficie equivalente (omogeneizzata) di mq. **126.61** .

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio risulta saltuariamente occupato dal debitore e stabilmente dal cognato da circa 15 anni, quest'ultimo vedovo dal 2016, entrambi iscritti nel medesimo stato di famiglia ed ivi residenti. (Vedi Dichiarazione "Terzo Occupante" – Allegato 5)

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 Legale**

A favore:

A.T.E.R. Rieti sede RIETI (RI) CF: 00040520579

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Rieti (RI)

Contro:

..... **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 10/08/1960 C.F. : **"omissis"**

Derivante da: ATTO NOTARILE PUBBLICO (compravendita)

Capitale € 38.668,24 Totale € 48.303,44

A rogito del Notaio **"omissis"** di Poggio Mirteto (RI) del 23/05/2014Ipoteca Trascritta a Rieti il 28/05/2014 **Form. 293;**• **Ipoteca** (Concessione Amm.va/Riscossione)

A favore:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

sede ROMA (RM) CF: 13756881002

Contro:

..... **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 10/08/1960 C.F. : **"omissis"**

Derivante da: RUOLO

Capitale € 145.290,11 Totale € 290.580,22

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA del 26/01/2017

Ipoteca Trascritta a Rieti il 27/01/2017 **Form. 64;**• **Ipoteca Riscossione** (Concessione Amm.va/Riscossione)

A favore:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

sede ROMA (RM) CF: 13756881002

Contro:

..... **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 10/08/1960 C.F. : **"omissis"**

Derivante da: AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Capitale € 147.770,70 Totale € 295.541,40

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA del 26/01/2017

Ipoteca Trascritta a Rieti il 27/01/2017 **Form. 66;**4.2.2 Pignoramenti:• **Pignoramento**

a favore:

A.T.E.R. Rieti sede RIETI (RI) CF: 00040520579

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Rieti (RI)

contro:

..... **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 10/08/1960 C.F. : **"omissis"**

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito del Tribunale di Rieti in data 19/05/2024 Rep. n. 819/2024

Pignoramento trascritto a Rieti in data 06/06/2024 **Form. 4535;**



4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*
Verificata con esito positivo a tutto il 23.09.2025.



4.3 **Misure Penali**
Non rilevate.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Vedi Documentazione Amm.re Condominio del 16.09.2025 (*Allegato 10*)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Vedi Documentazione Amm.re Condominio del 16.09.2025 (*Allegato 10*)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Vedi Documentazione Amm.re Condominio del 16.09.2025 (*Allegato 10*)

Millesimi di proprietà:

Vedi Documentazione Amm.re Condominio del 16.09.2025 (*Allegato 10*)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito positivo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Vedi Documentazione Amm.re Condominio del 16.09.2025 (*Allegato 10*)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "G"

Note: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data 12.09.2025 al n. prot. 310872

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

Avvertenze ulteriori:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO :

depositato dall'ufficiale rogante dell'istituto (IACP) in data 14 giugno 2002, rep. n. 7938, reg.to a Rieti (RI) il 10 luglio 2002 al n. 1781, trascritto a Rieti (RI) il 20 novembre 2002 **Form. n. 6857**



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 23/05/2014 ad oggi (**attuale proprietario**)

- "**omissis**" nato a RIETI (RI) il 10/08/1960 C.F. : "**omissis**"
Prop. 1/1
Stato Civile: celibe al momento della compravendita del compendio pignorato
Proprietario dell'intero (1/1) dal 23/05/2014 ad oggi (attuale proprietario)

In forza di:

Atto di compravendita a rogito Notaio "**omissis**" di Poggio Mirteto (RI) del 23/05/2014 trascritto a Rieti il 28/05/2014 **Form. 3492**

Precedente Proprietario:

A.T.E.R. Rieti sede RIETI (RI) CF: 00040520579

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Rieti (RI)

Proprietà 1/1 fino al 23/05/2014

Titolare/Proprietario: dal 11/11/2003 al 23/05/2014

- A.T.E.R. Rieti** sede RIETI (RI) CF: 00040520579
Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Rieti (RI)
Proprietà 1/1 fino al 23/05/2014

Immobile realizzato in regime di edilizia sovvenzionata (ERP- Edilizia Residenziale Pubblica), già di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Rieti (IACP), a cui a far data all'11.11.2003 è succeduta l'ATER Rieti ai sensi degli artt. 2 e 17 della L.R. Lazio n. 30 del 3 settembre 2002.

Precedente Proprietario:

I.A.C.P. - ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI RIETI

sede in VIA DEGLI ULIVI 20 - 02100 RIETI - SEDE I.A.C.P. *Codice fiscale* 00040520579

Proprietario dell'intero (1/1) dal 30/12/1972 al 11/11/2003

Titolare/Proprietario: dal 30/12/1972 al 11/11/2003

- I.A.C.P. - ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI RIETI**
sede in VIA DEGLI ULIVI 20 - 02100 RIETI - SEDE I.A.C.P. *Codice fiscale* 00040520579
Proprietario dell'intero (1/1) dal 30/12/1972 al 11/11/2003

In forza di:

ATTO AMMINISTRATIVO del 30/12/1972 (ARTT. 13 e 14 D.P.R. 30 DICEMBRE 1972 N. 1036) trascritto a Rieti il 02.05.2002 **Form. 2448** e relativa rettifica trascritta a Rieti il 20.11.2002 **Form. 6866**

Precedente Proprietario:

GESTIONE CASE PER LAVORATORI (GESCAL) ROMA *Codice fiscale* 00040520579

Proprietario dell'intero (1/1) fino al 30/12/1972

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Licenza di Costruzione n. 16600 del 29.08.1968
N.O. n. 14421 del 06.07.1968
Per la realizzazione di n. 4 fabbricati in Loc. Molino della Salce (Rieti) 1° e 2° Lotto
Intestata a :
PRESIDENTE DELL'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DI RIETI
GESCAL (Gestione Case Lavoratori) - IACP (Istituto Autonomo Per Le Case Popolari)
Legge n. 60 del 14.02.1963

- Licenza di Costruzione n. 10717 del 20.06.1972 (Licenza in rinnovo alle stesse condizioni)
N.O. in Variante n. 12012 del 25.05.1974
 - Collaudo Statico a firma dell'Ing. Bruno CAMILLETTI datato 27.11.1974
(Vistato dal Genio Civile in data 14.12.1974 - Pos. 135 – 2° Lotto)
Impresa esecutrice : Geom. Claudio DELL'UOMO D'ARME di Rieti
Progettista delle strutture : Ing. Ugo VIALE di Roma
Progetto depositato al Genio Civile al n. 135 in data 09.02.1973
Ultimazione strutture 03.08.1974
Relazione a strutture ultimate redatta dal Direttore dei Lavori Ing. Raffaello Barnini in data 18.09.1974 e depositata al Genio Civile in data 26.09.1974
 - Richiesta di agibilità n. prot. 20777 del 02.06.1979

**7.1 Conformità edilizia:****Note sulla conformità:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo stato autorizzato, è emerso che sono state eseguite modeste irregolarità consistenti nella diversa conformazione di alcune tramezzature interne all'appartamento e diversa consistenza e posizione di finestre esterne.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. "a sanatoria" (Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 22 del DPR 380/2001).

Costo onnicomprensivo per la regolarizzazione:

€ **3.500,00** (comprese: sanzione amm.va , onorari professionali, Iva , contributi previdenziali, ect)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Tuttavia l'irregolarità riscontrata non è 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 "B4" "Conservazione e Completamento di Edilizia Economica e Popolare" (E.R.P.)
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** con annesso **GARAGE** pertinenzialeBeni in **RIETI (RI)**

Via P. Boschi n. 61 - 02100 – Rieti (RI) capoluogo

APPARTAMENTO al 4° ed ultimo piano, con ascensore, esposizione su tre lati (Nord, Sud ed Est) con affaccio su corte comune ed annesso **GARAGE** pertinenziale al Piano Terra, inseriti in un edificio condominiale realizzato negli anni '70 in edilizia "sovvenzionata" (ERP- Edilizia Residenziale Pubblica), articolato in 3 scale con n. 8 appartamenti per scala, per un totale di 24 unità immobiliari residenziali, in zona semicentrale del capoluogo (quartiere "Molino della Salce"), facente parte di un complesso immobiliare di tre edifici in linea, interamente recintato, con accessi carrabili e pedonali sulla strada comunale (Via Pietro Boschi).

Completa il compendio la dotazione di spazi a verde su corte comune (Lato Sud) e verde pubblico esterno al sedime condominiale (Lato Nord).

Il compendio, come descritto, sviluppa una superficie complessiva di mq. **141.86** netti calpestabili (di cui mq. **124.72** riferiti all' Appartamento e mq. **17.14** riferiti al Garage), corrispondenti complessivamente ad una superficie equivalente (omogeneizzata) di mq. **126.61**



Quota e tipologia del diritto dell'intero compendio pignorato

- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 10/08/1960 C.F. : v

Prop. 1/1

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

Residente in: Via P. Boschi n. 61 – 02100 RIETI (RI)

Comproprietari: Nessuno



Stato di manutenzione generale: ordinario

Condizioni generali dell'immobile:

Il compendio pignorato (appartamento e garage) risulta in ordinarie condizioni manutentive generali, coerenti con l'originaria epoca di costruzione dell'intero stabile e con i successivi interventi di manutenzione.

L'edificio condominiale all'interno del quale è inserito il compendio risulta sostanzialmente inalterato dell'epoca della realizzazione (anni '70), meritevole di interventi di manutenzione straordinaria con particolare riferimento all'involucro (facciate e copertura)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **cemento armato** condizioni: **ordinarie**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

inesistente

Infissi esterni

tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **PVC** condizioni: **ordinarie**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ordinarie**

Manto di copertura

Copertura a **falde** in marsigliesi di laterizio, condizioni: **mediocri**

Pareti esterne

materiale: **tamponatura in laterizio a "cassetta"** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna

materiale: **monocottura e marmette in cemento** condizioni: **ordinarie**

Plafoni

condizioni: **ordinarie** su sottotetto non coibentato

Portone di ingresso

tipologia: **anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **nessuno** condizioni: **ordinarie**

Rivestimento

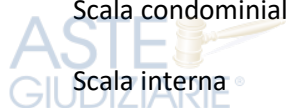
ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **maioliche di monocottura** condizioni: **ordinarie**

Scala condominiale

posizione: **interna** rivestimento: **travertino** condizioni: **ordinarie**

Scala interna

inesistente



**Impianti:**

Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Ascensore	Condominiale
Citofonico	presente
Condizionamento	inesistente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare (certificazione non acquisita)
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: ordinarie
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: Metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: ordinarie conformità: da collaudare (certificazione non acquisita)
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polietilene condizioni: ordinarie
Montacarichi	inesistente
Telematico	inesistente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano di rete ; rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ordinarie 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	ordinario
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	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)			coefficiente di ragguaglio	superficie equivalente
CUCINA	mq.	14,60	1	14,60
SOGGIORNO	mq.	26,66	1	26,66
CAMERA 1	mq.	11,40	1	11,40
CAMERA 2	mq.	15,49	1	15,49
CAMERA 3	mq.	12,64	1	12,64
CAMERA 4	mq.	18,90	1	18,90
DISIMPEGNO	mq.	5,79	1	5,79
WC 1	mq.	3,45	1	3,45
WC 2	mq.	3,80	1	3,80
TERRAZZO 1	mq.	4,73	0,3	1,42
TERRAZZO 2	mq.	7,26	0,3	2,18
GARAGE	mq.	17,14	0,6	10,28
TOT. SUP. (reale netta calpestabile) mq. 141,86				
			mq.	126,61



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)

Periodo: 2° semestre 2024

Comune : RIETI (RI)

Zona: "Molino della Salce"

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente : abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valori di riferimento:

Valore di mercato min: €/mq 800,00

Valore di mercato max: €/mq 1200,00

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. 1.000,00 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 30.05.2025

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) con GARAGE (Cat. C/6) pertinenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO (A/3) con garage pertinenziale (C/6)	126.61		
	Mq. 126.61	€/mq 1.000,00	€ 126.610,00
Valore complessivo intero, diritto e quota (1/1)			€ 126.610,00

**Riepilogo: Corpo "A"**

ID	Superficie netta Equivalente (omogeneizzata)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
APPARTAMENTO (A/3) con garage pertinenziale (C/6)	Mq. 126.61	€ 126.610,00	€ 126.610,00

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%) € 18.991,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (cfr: P.to 1): € 1.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (cfr: P.to 7.1): € 3.500,00

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: € **103.000,00**
(dicansi euro centro tre mila /00)



Data generazione: 23.09.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretto