

---

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **DIOCLEZIANO SPV SRL**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **155/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con cantina e garage**

**Esperto alla stima:** Arch. FEDERICO MARINELLI  
**Codice fiscale:** MRNFRC77H09H282B  
**Partita IVA:** 00997680574  
**Studio in:** VIA ARNO 5 - RIETI  
**Email:** f.marinelliarchitetto@hotmail.it  
**Pec:** federico.marinelli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Santa Francesca Saverio Cabrini - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** Appartamento con cantina e box auto

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 55, particella 500, subalterno 11, scala B, interno 3, piano S1 - 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 114 mq, rendita € 503,55

foglio 55, particella 500, subalterno 29, piano S1 - 1, categoria C/6, classe 10, consistenza 14 mq, rendita € 33,98

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Santa Francesca Saverio Cabrini - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** Appartamento con cantina e box auto

**Possesso:** Occupato da Debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via Santa Francesca Saverio Cabrini - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** Appartamento con cantina e box auto

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Santa Francesca Saverio Cabrini - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** Appartamento con cantina e box auto

**Creditori Iscritti:** DIOCLEZIANO SPV SRL

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** Via Santa Francesca Saverio Cabrini - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** Appartamento con cantina e box auto

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Santa Francesca Saverio Cabrini - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** Appartamento con cantina e box auto

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Santa Francesca Saverio Cabrini - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** Appartamento con cantina e box auto

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Santa Francesca Saverio Cabrini - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Valore complessivo intero:** 79.700,00



Beni in **Rieti (RI)**  
Località/Frazione **Quattro Strade**  
Via Santa Francesca Saverio Cabrini

### **Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage**

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: Appartamento con cantina e box auto.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Quattro Strade, Via Santa Francesca Saverio Cabrini**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS – di proprietà superficiaria**

**(Diritto di superficie: Comune di Rieti)**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

- Intestazione: foglio 55, particella 500, subalterno 11, scala B, interno 3, piano S1 - 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 114 mq, rendita € 503,55  
Confini: scala condominiale, altre proprietà
- Intestazione: foglio 55, particella 500, subalterno 29, piano S1 - 1, categoria C/6, classe 10, consistenza 14 mq, rendita € 33,98  
Confini: area condominiale, altre proprietà

##### **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna non conforme rispetto alla planimetria in atti.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento al piano primo, cantina e box auto facenti parte di un edificio residenziale sito nel quartiere di Quattro Strade che dista circa 3km dal centro di Rieti. La zona è caratterizzata da edifici realizzati nell'ambito di convenzione urbanistica per la realizzazione di edifici residenziali pubblici. L'area è di tipo periferico e residenziale non di pregio ma con diversi servizi pubblici e privati quali negozi, chiesa, supermercati.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** bus urbano 200m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

### 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00; A rogito di Notaio P. Gianfelice in data 07/04/2016 ai nn. 13105/7866; Iscritto/trascritto a Rieti in data 08/04/2016 ai nn. 2978/270

##### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 20/12/2023 ai nn. 1066 iscritto/trascritto a Rieti in data 19/02/2024 ai nn. 1490/1298;

##### 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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non specificato  
**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  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/02/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio M. Gianfelice, in data 15/02/1993, ai nn. 11321; trascritto a Rieti, in data 12/03/1993, ai nn. 1989/1612.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione 193/1977 del 26/11/1977 - Concessione per la esecuzione di opere – Realizzazione di un complesso di edilizia convenzionata.
- Variante in corso d'opera del 23/07/1980 prot. 1036
- Certificato di Agibilità del 14/03/1981

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione tramezzature interne CILA sanatoria, spese tecniche. Oneri totali presunti salvo eventuali conguagli: € 2.500,00.  
 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:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	B4 – Conservazione e completamento di edilizia economica e popolare
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Estremi delle convenzioni:	rep.42035 del 07/06/1978
Obblighi derivanti:	Non specificato

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con cantina e box auto**

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento al piano primo, cantina e box auto facenti parte di un edificio residenziale sito nel quartiere di Quattro Strade che dista circa 3km dal centro di Rieti. La zona è caratterizzata da edifici realizzati nell'ambito di convenzione urbanistica per la realizzazione di edifici residenziali pubblici. L'area è di tipo periferico e residenziale non di pregio ma con diversi servizi pubblici e privati quali negozi, chiesa, supermercati. L'alloggio in oggetto è situato al piano primo di un edificio residenziale di forma rettangolare con copertura piana. L'accesso all'immobile avviene da strada pubblica dalla quale è possibile raggiungere l'area di pertinenza del fabbricato. Un corpo scale condominiale consente di disimpegnare tutti gli ingressi agli appartamenti del condomino. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dall'androne esterno e coperto. L'appartamento è composto da ampio soggiorno (sup. 23.6mq), cucina (sup. 11.5mq), disimpegno, camera da letto matrimoniale (sup. 20.6mq), n.2 camere (13.3 e 9.3mq), n.2 bagni. Il cespite è altresì dotato di cantina e garage ubicati al piano seminterrato con accesso da area di manovra per autovetture condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **125,00**. E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1977; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'interno immobile versava in uno stato conservativo generalmente sufficiente con finiture non di pregio.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>metallo</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	111,00	1,00	111,00
Garage	sup reale lorda	14,00	0,50	7,00
		<b>125,00</b>		<b>118,00</b>

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali). Nella fattispecie trattasi di vendita del diritto di superficie per quale si è riscontrato sul mercato un valore al mq pari a €825,00. Lo stesso immobile oggetto della presente vendita è stato acquistato dall'attuale proprietaria da soggetti privati che hanno venduto il diritto di superficie per €117.800.000 (pari a circa €61.000,00).

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;  
Ufficio tecnico di Rieti; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):1250,00.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento con cantina e box auto. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	111,00	€ 825,00	€ 91.575,00
Garage	7,00	€ 825,00	€ 5.775,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.350,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 97.350,00</b>
Valore corpo			€ 97.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.350,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina e box auto	Abitazione di tipo economico [A3]	118,00	€ 97.350,00	€ 97.350,00

**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%) € 14.602,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € -47,50

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **79.700,00**

Data generazione:  
30-06-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. FEDERICO MARINELLI**



## ELENCO ALLEGATI

01. Elaborato grafico del bene pignorato
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo
09. Attestato Prestazione Energetica

