
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Barclays Bank Ireland PLC**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **87/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-04-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione cielo-
terra con corte esclusiva

Esperto alla stima: ARCHITETTO STEFANIA GRILLO
Codice fiscale: GRLSFN58H48H282K
Studio in: VIA PORRARA 18/A - 02100 RIETI
Telefono: 0746201419
Fax: 0746201419
Email: stefania.grillo58@gmail.com
Pec: stefania.grillo@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Silvio Pellico n. 18 – Località Porzia - Cantalice (RI) - 02014

Lotto: 001 -Abitazione cielo-terra con corte esclusiva

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], nat [REDACTED] [REDACTED] coniuge di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] in forza di "Accettazione Espresa di Eredità" con atto rep. 1758 del 18/10/2018 di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rieti , trascritta a Rieti in data 02/03/2020 Reg. Part. 1223- Reg. Gen. 1503, non volturata all'Agenzia delle Entrate Sezione CATASTO, infatti nella visura catastale l'intestato risulta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

foglio 16, particella 841, subalterno 1, scheda catastale e particella 646 sub 4, indirizzo via Silvio Pellico n 18, piano P.T.- 1, comune B627, categoria A3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie Totale 149 mq- totale escluse aree scoperte 144 mq, rendita € 271,14

N.B. Gode di utilità comune sulla corte, Foglio 16 particella 841 sub.6 -B.C.N.C a tutti i sub.-

2. Stato di possesso

Bene: Via Silvio Pellico n. 18 – località Porzia - Cantalice (RI) - 02014

Lotto: 001 - Abitazione cielo-terra con corte esclusiva

Corpo: A

Possesso: Occupato dall'esecutato e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Silvio Pellico n. 18 – Località Porzia - Cantalice (RI) - 02014

Lotto:001 -Abitazione cielo-terra con corte esclusiva

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Silvio Pellico n. 18 – Località Porzia - Cantalice (RI) - 02014

Lotto: 001 - Abitazione cielo-terra con corte esclusiva

Corpo: A

Creditori Iscritti: Barclays Bank Ireland PLC

5. Comproprietari

Beni: Via Silvio Pellico n. 18 – Località Porzia - Cantalice (RI) - 02014

Lotto: 001 - Abitazione cielo-terra con corte esclusiva e comune (part. 841 sub. 6 non pignorata)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile, oggetto di stima è situato nel comune di Cantalice (RI) a circa 1,5 Km dal centro storico. Cantalice è un comune italiano di 2 428 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio. Il fabbricato in esame è ubicato in una zona periferica, di espansione, in località Porzia, via Silvio Pellico n. 18, a circa 10 Km dal capoluogo di Provincia Rieti. E' inserito in una zona di recente espansione e completamento, a destinazione d'uso residenziale e complementare: attività commerciali, artigianali, ricettive, di soggiorno collettivo, turismo e cura e di servizio tra cui attrezzature sociali, assistenziali, sanitarie. L'area è dotata di tutti i servizi e le urbanizzazioni, a circa 500 m dalla strada di collegamento provinciale extraurbana.

Caratteristiche zona: espansione- periferica normale

Area urbanistica: mista, residenziale-servizi terziari e artigianale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ufficio Postale (buona), Scuola media (buona), Farmacia (buona), supermercato Conad city, alimentari (buona), sportello Bancario (buona), scuola materna e elementare (buona), casa di riposo (buona), centro alzheimer (buona), chiese, santuari (buona), campo sportivo (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, artigianali, ricettive a servizi

Importanti centri limitrofi: Rieti, Terni, L'Aquila, Nucleo Industriale-Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Terminillo, Riserva dei Laghi lungo e Ripasottile, Cammino di Francesco.

Attrazioni storiche: centri storici medievali di Greccio, Leonessa, Poggio Bustone, Cantalice, Santuario Francescano San Giacomo e Santuario Francescano Santa Maria La Foresta .

Principali collegamenti pubblici: linea autobus Cotral 200 m, FFSS Terni-Sulmona-L'Aquila 10 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato e dai suoi familiari, 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.

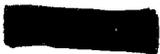
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 Barclays Bank Ireland PLC contro 

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio Cirilli Paolo in data 25/09/2008 ai nn. 35469/11611; Iscritto/trascritto a Rieti in data 01/10/2008 ai nn. 11076/1515 ;

Note: in qualità di erede nato

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. contro : Derivante da: verbale di pignoramento immobili per l'importo di € 102.397,10 oltre interessi e spese; A rogito di Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Rieti Rep 567/2019 del 12/06/2019 trascritto a Rieti in data 03/07/2019 ai nn. 4118/5098;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento ipotecario al 04/05/2022 e al 13/12/2022 (vedi Allegato n. 06A)

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non costituito condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non redigibile in quanto non presenti libretti d'impianto o bollino blu

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: nata a nato

il proprietari ante ventennio al 22/03/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Daniele Pappalardo, in data 22/08/1960, ai nn. 10356/2684; registrato a Rieti, in data 12/09/1960, ai nn. 446/159; trascritto a L'Aquila, in data 27/08/1960, ai nn. 9163/8495 per la divisione e nn.9164/8496 per la compravendita /9163

Note: I beni divisi e venduti erano censiti al foglio 16, parti.lla 646 sub 2, par.lla 1184 sub. 1 e sub. 2, soppressi e la part.lla 841 (attualmente frazionata) da cui tre origine il bene in stima

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 1/1 piena proprietà dal 22/03/2001 al 19/06/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nobile Matteo, in data 22/03/2001, ai nn. 13435; registrato a Rieti, in data 06/04/2001, ai nn. 628; trascritto a Rieti, in data 30/03/2001, ai nn. 1917/1440.

Note: Il bene venduto era censito al foglio 16, particella 646 sub 1, soppresso da cui trae origine il bene in stima. Con tale atto [redacted] ebbe a vendere a [redacted] la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto generale vitalizio; con il decesso di [redacted] in data [redacted] si è verificata la riunione di usufrutto in capo a [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 1/1 piena proprietà dal 22/03/2001 al 19/06/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nobile Matteo, in data 22/03/2001, ai nn. 13435; registrato a Rieti, in data 06/04/2001, ai nn. 628; trascritto a Rieti, in data 30/03/2001, ai nn. 1916/1439.

Note: I beni venduti erano censiti al foglio 16, particella 646 sub 2, particella 1184 sub 1 e sub. 2 soppressi e alla particella 841 (attualmente frazionata) da cui trae origine il bene in stima. Con tale atto [redacted] e [redacted] ebbero a vendere [redacted] la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto generale vitalizio; con il decesso di [redacted] in data [redacted] e di [redacted] in data [redacted] si è verificata la riunione di usufrutto in capo [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] nata [redacted] 1/1 per la piena proprietà dal 19/06/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Atto per causa di Morte-Accettazione Espressa di Eredità - a rogito di Pubblico ufficiale Tribunale di Rieti, in data 18/10/2018, ai nn. 1758; trascritto a Rieti, in data 02/03/2020, ai nn. 1503/1223.

Note: [redacted] è proprietaria per "ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'" per morte del coniuge [redacted] in data [redacted]. I figli [redacted] e [redacted] hanno rinunciato all'eredità, nelle forme previste dalla legge, previa autorizzazione, quanto ai minori, del Giudice Tutelare, con i seguenti Verbali di Rinuncia del Tribunale di Rieti:

- 1) [redacted] nata [redacted] Verbale di Rinuncia del Tribunale di Rieti RIN N. 49/15 R.G.;
- 2) [redacted] nato [redacted] Verbale di Rinuncia del Tribunale di Rieti RIN N. 120/15 R.G.;
- 3) [redacted] nato [redacted] Verbale di Rinuncia del Tribunale di Rieti RIN N. 120/15 R.G.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.C. 61 20/08/1973

Intestazione [redacted] nato [redacted]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: ampliamento fabbricato esistente di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione della porzione non oggetto di stima. Per la porzione in esame esistente, costruita ante 1967, si chiede l'ampliamento

Rilascio in data 22/08/1973 al n. di prot.

NOTE: Dagli accertamenti effettuati presso il comune di Cantalice la licenza di costruzione del 22/08/1973 è stata rilasciata dal Sindaco, senza numero di protocollo, in deroga in esecuzione della delibera consiliare n.61 del 20/08/1973 e non è stata rinvenuta la pratica relativa. Tale licenza edilizia era inserita all'interno della pratica di Condonio Edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 al comune di Cantalice Prot. 296 del 30/04/1986

Numero pratica: Prot. 1266 del 23/03/1986

Intestazione [redacted] nato a [redacted]

Tipo pratica: Condoni Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Opere realizzate in difformità della Licenza Edilizia del 22/08/1973

Oggetto: Concessione in Sanatoria n 19 del 16/02/2000

Presentazione in data 23/03/1986 al n. di prot. 1266

Rilascio in data 16/02/2000 al n. di prot. 6000/R

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione
In forza della delibera:	DGR Lazio 612 dl 04/03/1975
Zona omogenea:	B - Espansione recente consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	E' consentita la realizzazione di edifici ad uso residenziale, commerciale, di soggiorno collettivo, turismo e cura nonchè la ristrutturazione degli edifici esistenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Lotto minimo non previsto; - If = 2 ma/mq; - H max (H media in caso di lotti in pendio) ml = 9,50; - Distanza confini = ml 5,00; - Distanza dai Fabbricati = ml 10,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 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 una porzione di fabbricato cielo-terra con corte esclusiva e comune, ubicata in località Porzia, del comune di Cantalice. L'intero edificio, di forma rettangolare, della tipologia in linea, di due piani fuori terra: piano terra e primo, è costituito da due abitazioni entrambe con ingresso autonomo e sviluppo su due piani, e da due unità immobiliari non residenziali. E' stato costruito nel 1974 con una struttura portante in muratura e tetto a padiglione con manto di copertura in tegole. La porzione del fabbricato in esame è quella di lato ai cancelli carrabile e pedonale ai quali si arriva tramite una breve strada vicinale che dipende dalla strada "via S. Pellico". Attraversato il cancello carrabile o quello pedonale, si entra nell'area individuata al catasto alla particella 840 da cui si accede al portone d'ingresso dell'abitazione da stimare. L'appartamento è costituito a piano terra da un piccolo ingresso da cui si accede a sinistra in una camera, di fronte alla rampa di scale che conduce al piano primo e a destra alla cucina - soggiorno con camino e da un ripostiglio con ingresso autonomo della corte comune per una superficie utile complessiva di mq 53,50 circa e una altezza interna di ml 2,35; una scala- pianerottolo disimpegnante tre camere ed un W.C. al piano primo per una superficie utile complessiva di mq 55,75 circa ed altezza interna di ml 2,80 oltre a due balconi di mq 11,15 circa totali. La corte esclusiva della superficie, desunta graficamente di circa mq 14,70 avente accesso esterno, contiene il vano caldaia ed è utilizzata come deposito

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile [redacted]

Eventuali comproprietari:
nessunoSuperficie complessiva di circa mq **133,40**

E' posto al piano: Piano Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35 al P.T. e ml 2,80 al P.1

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre, le strutture esterne ed interne evidenziano un mancato piano di manutenzione, rinnovamento, ripristino e adeguamento soprattutto nelle opere di finitura dell'involucro esterno dell'edificio, della copertura, degli infissi, degli impianti, della tinteggiatura interna ed esterna.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: da normalizzare
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: legno o muretti a nido d'ape (non accertabile) e laterizio condizioni: da normalizzare
Solai	tipologia: solaio in latero-cemento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro e legno apertura: manuale condizioni: da normalizzare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da normalizzare

Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo e mattoni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: marmettoni in graniglia di cemento e ceramica condizioni: da normalizzare
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: da normalizzare
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina - W C materiale: intonaco e piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna a rampa unica rivestimento: travertino condizioni: da normalizzare

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non accertabili conformità: non accertabile
Gas	tipologia: serbatoio GPL alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: non accertabili conformità: non accertabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da normalizzare conformità: non accertabile

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non accertabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	non accertabile
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro scelto per il calcolo della consistenza è il mq utile di superficie reale. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, sono aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, delle aree scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, (balconi, cantine, corte) opportunamente omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, utilizzando alcuni parametri correttivi in relazione alla destinazione d'uso desunti

dall'allegato C del DPR 138/98, assegnando un coefficiente pari ad 1,00 alle superfici delle destinazioni residenziali ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sup. Residenziale P.T.	superf. interna netta	49,00	1,00	49,00
Sup. Residenziale Locale sgombro P.T.	superf. interna netta	4,40	0,50	2,20
corte esclusiva P.T.	sup reale netta	14,00	0,10	1,40
Sup. Residenziale P.1	superf. interna netta	55,00	1,00	55,00
Sup. Residenziale Balconi P 1	sup reale netta	11,00	0,30	3,30
		133,40		110,90

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Cantalice suburbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo di stima adottato è quello "sintetica comparativa parametrica semplificata - ai valori di mercato", che prevede la ricerca del prezzo di mercato di beni simili a quello da stimare, dopo aver individuato, valutato e discriminato tutte le differenze con quello da esaminare, e l'assunzione di un parametro proporzionale ai valori dei medesimi, poiché consente di aderire, più correttamente, alla contingente e locale realtà economica in riferimento all'utilità urbanistica e tiene conto dei gravami e dei vincoli, allo scopo di determinare il prezzo che si sarebbe ottenuto in una libera contrattazione di compravendita. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, della destinazione, manutenzione, condizioni statiche nonché dell'area esterna esclusiva e comune, delle relative sistemazioni (recinzioni, ecc) e di tutti gli altri fattori che incidono sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti, L'Aquila;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Cantalice (RI);

