

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **139/2006**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-09-2017

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: DAVIDE SILVA
Codice fiscale: SLVDVD51H01H501W
Partita IVA: 00137230579
Studio in: VIA MERCATANTI 6 - 02100 RIETI
Telefono: 0746204580
Email: ing_davidesilva@libero.it
Pec: davide.silva@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cutilia 4 - Antrodoco (RI) - 02013

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS foglio 10, particella 518, subalterno 3, indirizzo via Cutilia n. 4, piano T-2-3, comune Antrodoco, categoria A/3, classe 2, consistenza 7vani, superficie Tot: 149 mq, Tot. escl. aree scop. 143 mq, rendita € 310.91

2. Stato di possesso

Bene: via Cutilia 4 - Antrodoco (RI) - 02013

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cutilia 4 - Antrodoco (RI) - 02013

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cutilia 4 - Antrodoco (RI) - 02013

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: via Cutilia 4 - Antrodoco (RI) - 02013

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cutilia 4 - Antrodoco (RI) - 02013

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cutilia 4 - Antrodoco (RI) - 02013

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cutilia 4 - Antrodoco (RI) - 02013

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 30.000,00

Beni in **Antrodoco (RI)**
Località/Frazione
via Cutilia 4

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Cutilia 4

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi estratto matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: In data 10/03/2008 è deceduto OMISSIS (denuncia successione del OMISSIS)

In data 24/10/2012 è deceduta OMISSIS (vedi certificato di morte allegato). Non risulta presentata denuncia di successione.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

foglio 10, particella 518, subalterno 3, indirizzo via Cutilia n. 4, piano T-2-3, comune Antrodoco, categoria A/3, classe 2, consistenza 7vani, superficie Tot: 149 mq, Tot. escl. aree scop. 143 mq, rendita € 310.91

Derivante da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 10/03/2008 - UR sede Rieti Vol. OMISSIS- Successione di OMISSIS Voltura OMISSIS

Millesimi di proprietà di parti comuni: -----

Confini: Confini: A N-W e S-W con via comunale, a N-E con sub. 4 e p.lla 519, a S-E con sub 28 e sub. 33 s.a. .

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel fabbricato sono in corso interventi di consolidamento e ristrutturazione. E' presente inoltre un soppalco nel vano soggiorno non riportati nella planimetria catastale. Risulta intestataria OMISSIS per la quota pari a 3/4 deceduta in data 12/10/2012

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Inserimento soppalco

Presentazione DOCFA: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel centro storico comunale, via Cutilia civ. 4, poco distante dall'alveo del Fiume Velino, in zona prossima alla centrale via Roma e poco distante dalla stazione ferroviaria. La posizione rende la zona appetibile sia per la vicinanza dalle attività commerciali del centro storico sia per la presenza di comodi parcheggi.

Caratteristiche zona: centrale buone

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, commerciali, uffici

Importanti centri limitrofi: L'Aquila, Amatrice, Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Terminillo, Terme di Cotilia, Lago di Paterno, Gole del Velino, ,.

Attrazioni storiche: Duomo, Chiesa Santa Maria extra moenia, Abbazia dei Santi Quirico e Giuditta, Santuario Madonna delle Grotte, .

Principali collegamenti pubblici: Stazione FF.SS. Linea Terni-Sulmona 300 mt., Servizio pubblico su gomma COTRAL 300 ml., Autostrada Roma L'Aquila 35 Km, Autostrada A1 60 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/09/2006 ai nn. 5771/2006 iscritto/trascritto

a Rieti in data 04/11/2006 ai nn. 10817/7343;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto per causa di morte-Certificato denuncia di successione 0/03/2002 n. OMISSIS
trascritta aRieti il 26/02/2010 RG OMISSIS RP OMISSIS.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 200.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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 specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/03/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DUE FIGLI HANNO RINUNCIATO ALL' EREDITA' PRESSO TRIBUNALE DI RIETI. OMISSIS

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DECRETO DIRIGENZIALE N. A0072 DEL 26/01/2021 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: DECRETO DIRIGENZIALE UFFICIO USR
Per lavori: RIPARAZIONE E RAFFORZAMENTO
Oggetto: Consolidamento e ristrutturazione
Presentazione in data 27/04/2020 al n. di prot. 381460
Rilascio in data 26/01/2021 al n. di prot. DD A00072
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manca certificato di agibilità
Regolarizzabili mediante: Esecuzione lavori ristrutturazione vano ingresso piano terreno

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito degli eventi sismici che hanno interessato, a partire dal 24 agosto 2016, una parte del Centro Italia, il territorio del Comune di Antrodoto (RI) è stato inserito nell'elenco dei comuni danneggiati dal sisma, così come riportato nell'allegato 1 del D.L. del 17 ottobre 2016, n. 189, convertito in legge con L. del 15 dicembre 2016, n. 229 e dal successivo D.L. del 9 febbraio 2017, n. 8.

Poichè il fabbricato comprendente l'immobile in oggetto rientra tra quelli danneggiati dal sisma esso è stato oggetto di interventi di riparazione e rafforzamento locale autorizzati dall'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio con DECRETO DIRIGENZIALE N. A00734 del 12/04/2021 in rettifica del DECRETO DIRIGENZIALE N. A00072 del 26/01/2021 a seguito richiesta contributo avanzata da Rossella Giamogante (ID istanza: 6667 Prot. N. 381460 del 27/04/2020)

L'intervento di riparazione ha interessato pertanto tutte le unità immobiliari residenziali, e non, comprese nell'edificio di complessivi quattro piani, con pianta ad "L", struttura portante in muratura, e vano scala interno che conduce fino al piano mansarda.

Si è proceduto alla realizzazione degli interventi strutturali e alle finiture sulle parti comuni e sulle UIU che hanno prestato il loro consenso, escludendo le finiture per la unità immobiliare in oggetto essendo risultati vani i tentativi esperiti di informare gli aventi titolo.

Poichè la edificazione nel centro storico è caratterizzata da unità costruttive (edifici) realizzati in aderenza e comprendenti ciascuno più unità immobiliari di diversa destinazione d'uso principalmente costituite da abitazioni ai piani superiori e da androni di ingresso, cantine, garage o magazzini al piano terreno, è possibile come nel caso in esame che unità immobiliari possano estendersi anche su entità strutturali adiacenti.

Si evidenzia infatti come l'androne di ingresso sito al civico 4 di via Cotilia che immette al vano scala ricada nell'edificio aderente a sx nel quale al momento non risultano eseguiti interventi di riparazione. Allo stato attuale l'immobile risulta non agibile

In merito alle pratiche edilizie, con particolare riferimento all'andamento temporale dei lavori ed alle cause di inagibilità lo scrivente, a seguito istanza di accesso documentale inoltrata all'USR Lazio in data 23/06/22 ed al Comune di Antrodoto in pari data, ha preso visione della documentazione ivi depositata inerente i lavori di "riparazione e rafforzamento" eseguiti ed ha accertato che l'immobile oggetto di procedura esecutiva distinto con la particella 518 sub 3 unitamente alle altre unità abitative comprese nello stabile oggetto dei lavori di ristrutturazione e consolidamento non risulta al momento agibile per le motivazioni di cui appresso riferisce.

Premesso che:

- I lavori sono stati autorizzati dall'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio con DECRETO DIRIGENZIALE N. A00734 del 12/04/2021 in rettifica del DECRE-TO DIRIGENZIALE N. A00072 del 26/01/2021
- gli stessi sono stati appaltati alla Impresa Restantro srl con sede in Antrodoco p.zza del Popolo n. 24 con contratto in data 16/11/2020
- I lavori sono stati consegnati in data 26/01/2021 e sono terminati in data 23/10/2021
- che in data 19/11/2021 è stato redatto lo Stato Finale dei Lavori ed emesso il certificate di regolare esecuzione nel quale è espressamente cita-to che è stata ripristinata l'agibilità sismica dell'immobile
- stante la dichiarazione di Conseguita Agibilità inoltrata dalla Direzione dei Lavori al Comune di Antrodoco in data 24/11/2021 prot. 9896 nella qua-le si precisa che " l'unico accesso agli immobilisopra riportati consiste nell'attraversare un corridoio/ingresso facente parte di una unità strut-turale avente categoria "E" che risulta essere inagibile come da nota U0790711 del 15.09.2020 il tutto come da planimetria allegata alla presente quindi l'agibilità degli immobili di cui sopra è vincolata al ripristino dell'agibilità anche della porzione di immobile avente categoria "E".
- Praticamente il fabbricato non è agibile poichè non è agibile l'androne di ingresso.
- Il Comune di Antrodoco con nota del 25/11/2021 prot. 9963 ha inoltrato all' USR formale richiesta di sopralluogo per la definizione dello stato di rischio, cui ha fatto seguito sollecito con successiva richiesta in data 07/02/2022 prot. 1258 stante stessa dichiarazione della Direzione Lavori del 27/01/2022 prot. 863 corredata di elaborati grafici e modello di Segnalazione Certificata per l'Agibilità a firma del procuratore/delegato Avv. Rossella Giamogante.
- In data 10/02/2022 l'USR ha comunicato la sospensione della liquidazione del SAL Finale demandando inoltre, nel caso come quello in esame in cui un edificio danneggiato dal sisma impedisca il rilascio dell'agibilità agli immobili adiacenti o limitrofi, alla proprietà, ovvero in caso di inerzia al Comune, di provvedere alla messa in sicurezza.
- Con ordinanza n° 12 del 058/03/2022il Comune di Antrodoco ha ordinate la messa in sicurezza dell'ingresso comune civico n. 4 di via Cotilia a cura e spese degli aventi diritto.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. n. 7863 del 15 Dicembre 1986
Zona omogenea:	A1
Norme tecniche di attuazione:	VEDI ALLEGATI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	VEDI ALLEGATI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Note	IMPIANTO FATISCENTE

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Note	IMPIANTO FATISCENTE

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:

Dovendo procedere alla valutazione del bene nello stato in cui esso trovasi come da incarico conferito (non agibile) lo scrivente ha adottato il criterio sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, analisi e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene di stima. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato. Per la valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto anche dei valori unitari ricavati dalla Banca Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate. Il tutto rapportato allo stato in cui trovasi il bene. La consistenza è valutata in mq. di superficie utile al netto delle mura e tramezzature e rapportate secondo i coefficienti comparativi in uso come da seguente tabella:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Abitazione e mansarda	superf. interna netta	114,00	1,00	114,00
Soppalco	superf. interna netta	8,62	0,20	1,72
Terrazzo	superf. interna netta	26,00	0,25	6,50
Garage	superf. interna netta	19,00	0,40	7,60
		167,62		129,82

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, analisi e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene di stima. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato. Per la valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto anche dei valori unitari ricavati dalla Banca Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Anrodoco Ufficio Provinciale di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Anrodoco;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Rieti, Osservatorio Prezzi Agenzia delle Entrate, conoscenza del mercato immobiliare locale .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.870,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione e mansarda	114,00	€ 250,00	€ 28.500,00
Soppalco	1,72	€ 250,00	€ 430,00
Terrazzo	6,50	€ 600,00	€ 3.900,00
Garage	7,60	€ 400,00	€ 3.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.870,00
Valore corpo			€ 35.870,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.870,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.870,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	129,82	€ 35.870,00	€ 35.870,00

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%)	€ 5.380,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.939,50
Che si arrotonda ad	€ 30.000,00

Data generazione:
04-06-2023

L'Esperto alla stima
DAVIDE SILVA