

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

promossa da: **UBI BANCA S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **135/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE GIANLUCA VERICO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE EVA FERRARO  
**Codice fiscale:** FRRVEA73T41H501W  
**Partita IVA:** 00940980576  
**Studio in:** VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI  
**Email:** ing.eva.ferraro@gmail.com  
**Pec:** eva.ferraro@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** abitazione in via Regina Elena n. 54 (catastalmente n. 59), magazzino in via degli Archi n. 30 - Centro Storico- Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 9, particella 111, subalterno 2 graffato con la p.lla 127 sub 1 indirizzo via Regina Elena n. 59, piano 1-2, Comune Salisano (codice H713), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5, superficie 88 mq, rendita € 120,85

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 9, particella 149, subalterno 1, indirizzo via degli Archi n. 30, piano T, comune Salisano (codice H713), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 17 mq, rendita € 10,07

### 2. Stato di possesso

**Bene:** abitazione in via Regina Elena n. 54 (catastalmente n. 59), magazzino in via degli Archi n. 30 - Centro Storico - Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** abitazione in via Regina Elena n. 54 (catastalmente n. 59), magazzino in via degli Archi n. 30 - Centro Storico - Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** abitazione in via Regina Elena n. 54 (catastalmente n. 59), magazzino in via degli Archi n. 30 - Centro Storico- Salisano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** UBI BANCA S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Bene:** abitazione in via Regina Elena n. 54 (catastalmente n. 59), magazzino in via degli Archi n.



Beni in **Salisano (RI)**  
Località **Centro Storico**  
Abitazione in via Regina Elena n. 54 (catastalmente n. 59), magazzino in via degli Archi n. 30

**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 popolare [A4] sito nel centro storico di Salisano, via Regina Elena n. 54 (catastalmente n. 59); Magazzino [C2] sito nel centro storico di Salisano via degli Archi n. 30**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  
legale dei beni

- Stato Civile: coniugati - Regime Patrimoniale: Comunione

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  
legale dei beni

- Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione

**Abitazione [A/4] Identificata al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 111, subalterno 2 graffato con p.lla 127 sub 1 indirizzo via Regina Elena n. 59, piano 1-2, comune Salisano (codice H713), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5, superficie 88, rendita € 120,85

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2007 Repertorio n.: 70132 Rogante: BELLINI CARLO Sede: POGGIO MIRTETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2907.1/2007)

Confini: Il bene confina con Via Regina Elena, proprietà

**Magazzino [C/2] Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 149, subalterno 1, indirizzo via degli Archi n. 30, piano T, comune Salisano (codice H713), categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq, superficie 17 mq, rendita € 10,07

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2007 Repertorio n.: 70132 Rogante: BELLINI CARLO Sede: POGGIO MIRTETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2907.1/2007)

Confini: Il bene confina con via Cesare Battisti, via degli Archi e proprietà  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il bene è composto da un appartamento e da una cantina/magazzino siti nel centro storico di Salisano. La zona centrale, caratterizzata da insediamenti tipici di un centro storico di discreto pregio, è provvista di opere di urbanizzazione primaria quali rete fognante, idrica, pubblica illuminazione e rete gas; la posizione centrale valorizza l'immobile.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC. COOP. contro \_\_\_\_\_; Derivante da concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00; A rogito di Notaio Carlo Bellini in Rieti in data 17/04/2007 ai nn. 70133/19016; Registrato a Rieti in data 19/04/2007 ai nn. 1264/1/T; Iscritto a Rieti in data 20/04/2007 ai nn. Reg. Gen. 4464, Reg. Part. 1020.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UBI BANCA S.P.A. contro  
; Derivante da verbale di pignoramento immobili a rogito di U.N.E.P.C/O IL  
TRIBUNALE DI RIETI in data 25/09/2019 ai nn. 859/2019 trascritto a Rieti in data  
21/10/2019 ai nn. Reg. Gen. 7960, Reg. Part. 6462;

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 di gestione condominiale:** Nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** **proprietaria ante ventennio al 17/04/2007.** Nuda proprietà con atto di donazione accettata a rogito del Notaio Luigi Marchetti di Poggio Mirteto stipulato in data 10/12/1983, Rep. n. 13880/8144, registrato a Rieti il 28-12-1983 al n. 4576, ivi trascritto il 29/12/1983 al numero 7491 di formalità dai genitori nato a  
e nata a Ricongiungimento di usufrutto in  
morte dei genitori deceduto a e de-  
duta a

**Titolare/Proprietario:** (per la quota di 500/1000) (per la  
quota di 500/1000) dal 17/04/2007 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita  
a rogito di Notaio Bellini Carlo in Rieti, in data 17/04/2007, ai nn. 70132/19015; registrato a Rieti,

in data 19/04/2007, ai nn. 1263/1/T; trascritto a Rieti, in data 20/04/2007, ai nn. Reg. Gen. 4463, Reg. Part. 2907.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia del 03.06.1968 n. 10

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione di un vano

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01/08/1967 al n. di prot. 646

Rilascio in data 03/06/1968 al n. di prot. 10

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla Licenza Edilizia è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che al piano secondo. La modifica effettuata al piano secondo ha comportato la creazione di due nuove aperture verso l'esterno. Nel dettaglio il bagno è stato realizzato in corrispondenza della rampa che conduce al secondo piano, mentre la stanza da letto è dotata di un'unica apertura verso l'esterno. Le difformità sono meglio evidenziate nell'all. 1 alla presente perizia.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

**N.B.:** Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 7.000,00. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

#### Magazzino [C2]

Non risultano pratiche edilizie dai documenti forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Salisano. Dalla fattura dell'immobile è desumibile che lo stesso sia stato edificato ante 1967.

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 2536 del 13.05.2086 e successiva variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 31.07.1998
Zona omogenea:	ZONA A - Conservazione e restauro (nucleo antico)
Norme tecniche di attuazione:	L'area è soggetta al piano particolareggiato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale del 28/01/1983 n. 8 per la preservazione delle strutture morfologiche e tipologiche del Centro Storico. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ivi esistente sono da intendersi così definiti: a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Immobile soggetto al vincolo di cui all'art. 10 della L.R. 6 luglio 1998 n. 24 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 142 comma 1 lett. g) e art. 146 del D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] e magazzino [C2] di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato di civile abitazione sito in via Regina Elena n. 54 (catastalmente n. 59) nel centro di Salisano (Ri).

L'appartamento, a cui si accede tramite un piccolo vicolo si sviluppa su due livelli. Attraverso una rampa di scale si accede al piano primo composto dal vano cucina e due camere da letto, salendo una ulteriore rampa si raggiunge il piano secondo composto da un piccolo bagno ed una stanza da letto.

La superficie residenziale lorda complessiva è pari a circa 80 mq.

Tutti gli ambienti sono dotati di aperture verso l'esterno. Completa la proprietà un piccolo magazzino/cantina sito sempre nel centro storico del paese in via degli Archi n. 30 di superficie lorda di circa 13 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di**

Cod. Fiscale:  
beni

**- Piena proprietà**

- Stato Civile: coniugati - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di**

Cod. Fiscale:  
beni

**- Piena proprietà**

- Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: comunione legale dei

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Regina Elena n. 54 (catastalmente n. 59) e via degli Ar-

chi n. 30; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75/2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarsa/sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura di mattoni e di pietra** condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro-legno** protezione: **Persiane e scuri** materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni e pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente non blindato** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non reperito certificato di conformità**

Gas tipologia: **Bombola del gas solo in cucina** alimentazione: **GPL** conformità: **non reperito certificato di conformità**

Termico tipologia: **Camino nella zona giorno** alimentazione: **legna** sono presenti radiatori elettrici amovibili nelle stanze da letto

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali abitazione al primo e secondo piano	sup reale lorda	81,00	1,00	81,00
Locale cantina in Via degli archi n. 30	sup reale lorda	13,00	0,50	6,50
		<b>94,00</b>		<b>87,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2019 - semestre 2

Zona: Salisano capoluogo

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente/Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 830,00

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Salisano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Salisano.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] - Magazzino [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali abitazione al primo e secondo piano in via Regina Elena n. 54	81,00	€ 630,00	€ 51.030,00
Locale cantina in Via degli archi n. 30	6,50	€ 630,00	€ 4.095,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.125,00
Valore corpo			€ 55.125,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.125,00

**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 popolare [A4] Magazzino [C2]	87,50	€ 55.125,00	€ 55.125,00

**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% )	€ 8.268,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00
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:	<b>€ 39.856,25</b>
---	--------------------

Data generazione:  
01-09-2020

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE EVA FERRARO**