

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **7/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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 Cornazzano snc - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (C.F.: OMISSIS), foglio 11, particella 243, subalterno 10, indirizzo Via Cornazzano snc, piano T-1, comune Poggio Nativo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Sup. Tot. 282 mq ; Totale escluse aree scoperte 189 mq, rendita € € 445,44

2. Stato di possesso

Bene: via Cornazzano snc - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cornazzano snc - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cornazzano snc - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: via Cornazzano snc - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cornazzano snc - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cornazzano snc - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cornazzano snc - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 209.600,00

Beni in **Poggio Nativo (RI)**
Località/Frazione
via Cornazzano snc

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 civile [A2] sito in via Cornazzano snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (C.F.: OMISSIS), foglio 11, particella 243, subalterno 10, indirizzo Via Cornazzano snc, piano T-1, comune Poggio Nativo, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Sup. Tot. 282 mq ; Totale escluse aree scoperte 189 mq, rendita € € 445,44

Confini: A Nord con p.lla 243 sub 5, p.lla 302 e 275 e p.lla 243 sub 6 A Est con p.lla 246 e p.lla 310 A Sud con p.lla 243 sub 11 A Ovest con p.lla 243 sub 12

Note: Come risulta dalle visure catastali e dall' elaborato planimetrico allegato alla relazione peritale il compendio pignorato comprende I diritti sull'area distinta a Fg. 11 part.lla 243 sub 11 che costituisce corte comune non censibile ai sub. 2, 9, 10 e 11.

L'attuale subalterno 10 deriva dal precedente sub 8 soppresso con variazione del 29/06/2009 – Pratica n. RI0095686 in atti dal 29/06/2009 Divisione-Fusione n. 5702.1/2009

Il subalterno 8 deriva a sua volta dal sub 1 con variazione del 26/05/2009 – Pratica n. RI0078490 in atti dal 26/05/2009 Divisione-Ampliamento-Divesa distribuzione spazi interni n. 3498.1/2009

Il sub 1 deriva per costituzione del 01/03/1996 in atti dal 01/03/1996 n. C00254.1/1996

La particella 243 (catasto terreni) deriva per frazionamento (tipo mappale del 20/06/1995 in atti dal 20/06/1995) della ex p. 4 intestata in catasto alla ditta: Ageno Mario nato a Livorno il 02/03/1915.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione del disimpegno zona notte Il bagno zona notte non è collegato con vano letto Tramezzatura vano letto lato sud Collegamento con vano scala interno Chiusura porta collegamento vano letto-ripostiglio Regularizzabili mediante: Prerentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Vedi irregolarità

Regularizzazione tramezzature disimpegno zona notte |Chiusura porta bagno zona notte-vano letto Tramezzatura vano letto lato sud Collegamento con vano scala interno Eliminazione porta

collegamento vani letto: € 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 in territorio del Comune di Poggio Nativo lungo la via Cornazzano nella propaggine Nord Ovest del Territorio Comunale prossima al confine con il territorio del Comune di Castelnuovo di Farfa. Zona di natura collinare inserita nel contesto dei monti sabini, di natura prettamente agricola ma con caratteristiche anche abitative, su cui insistono diverse abitazioni mono e bifamiliari di buona fattura.

Caratteristiche zona: periferica buone

Area urbanistica: agricola 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: Uffici Municipali (Buona), Scuole (Buona), Biblioteca (Sufficiente), Farmacie (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Poggio Mirteto, Frasso Sabino, Castelnuovo di Farfa, .

Attrazioni paesaggistiche: Monti Sabini, Oasi di Farfa.

Attrazioni storiche: Santuario Vescovio, Abbazia di Farfa, Convento di San Paolo, Chiesa SS. Annunziata, Grotta di San Michele.

Principali collegamenti pubblici: Servizio pubblico su gomma COTRAL 1 Km., Autostrada A1 25 Km., Stazione FF.SS. Fara Sabina 20 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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: servitù

- Descrizione onere: Costituzione diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Bellini Carlo in data 27/07/2009 ai nn. 80832/22789; Iscritto/trascritto a Rieti in data 05/08/2009

ai nn. 8108/4953;

- Descrizione onere: Costituzione diritti reali a titolo gratuito; A rogito di Bellini Carlo in data 27/07/2009 ai nn. 80832/22789; Iscritto/trascritto a Rieti in data 05/08/2009 ai nn. 8109/4954;

Come risulta dai sopracitati atti: " è stata costituita a carico della residua proprietà del venditore, per un primo tratto sulla particella 277 del fq. 11 a favore di entrambe I fondi Fq. 11 p. 243 sub 10 di Omissis , 243 sub. 9 e sub. 2 di Omissis e per un secondo tratto sulle particelle 246 e 266 a favore solo del fondo di Omissis (243 sub. 10) servitù di passaggio perpetua e gratuita sia pedonale che carrabile sulla esistente strada privata che si diparte dalla strada di Cornazzano e raggiunge I fondi in oggetto onde consentire agli stessi l'accesso"

Si precisa che la sopracitata p. 277 risulta la attuale p. 540 e che la sopracitata particella 266 corrisponde alla attuale p. 310

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: OMISSIS; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00 ; A rogito di Bellini Carlo in data 27/07/2009 ai nn. 80833/22790; Iscritto/trascritto a Rieti in data 05/08/2009 ai nn. 8110/2404

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Atto esecutivo o cautelare a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: Ordinanza di sequestro conservativo ; A rogito di Tribunale di Roma in data 20/02/2019 ai nn. 17691/2019 iscritto/trascritto a Rieti in data 12/03/2019 ai nn. 1780/1363;

- Annotazione sentenza condanna esecutiva a favore di *Omissis* contro *Omissis*; A rogito di Tribunale di Roma in data 13/10/2021 ai nn. 8305/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 07/01/2022 ai nn. 121/3;

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

- Atto esecutivo o cautelare - sequestro preventivo a favore di *Omissis* contro *Omissis* ; A rogito di GIP Tribunale di Rieti in data 20/02/2020 ai nn. 2093/2017 iscritto/trascritto a Rieti in data 04/03/2020 ai nn. 1595/1289;

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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 è possibile procedere alla redazione dell' APE poiché non si dispone del libretto caldaia aggiornato

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 26/07/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 15

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione interna

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 19/05/2009 al n. di prot. 2143

Rilascio in data 22/07/2009 al n. di prot. ----

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Voltura al permesso di costruire

Oggetto: Voltura

Presentazione in data 03/02/2010 al n. di prot. 602

Rilascio in data 02/09/2010 al n. di prot. ----

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna dei vani: ampliamento disimpegno zona notte, suddivisione del vano guardaroba in due vani, chiusura porta accesso vano guardaroba con adiacente camera, apertura porta di collegamento col vano scala interno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione progetto a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione delle difformità di cui sopra

Regolarizzazione delle difformità: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Del. G.R.L. del 6 Agosto 2012 n. 395 - Approvazione variante PRG
Zona omogenea:	Zona Borghi Recupero e Risanamento
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:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Trattasi di una abitazione civile tipo A/2 sita al primo piano di un edificio bifamiliare realizzato con struttura portante in muratura sito in via Cornazzano del Comune di Poggio Nativo. L'accesso da via comunale avviene tramite un cancello carrabile in ferro che immette su una porzione di area comune che conduce alla proprietà. L'abitazione si raggiunge tramite una scala esterna scoperta a doppia rampa che immette al vano soggiorno fronteggiante il vano cucina e dal quale, tramite disimpegno si raggiunge la zona notte composta di quattro vani letto, due bagni ed un vano scala interno non comunicante con la unità immobiliare sottostante. L'altezza utile dei vani è pari a mt. 2,90. L'abitazione comprende una porzione di porticato ubicata a piano terreno ed una ampia corte lato Est.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.659,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'edificio è stato ristrutturato nel: -----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -----; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buono stato di manutenzione e gode di buone finiture

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: cotto ubicazione: esterna servoscala: assente condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: A doppia e a singola anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: Gli infissi sono protetti da grate in ferro. Gli infissi del vano letto e vano armadi lato sud ovest non hanno persiane
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: mista ceramic, gres.... condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: Bagno e parte della cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: -----

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di dis-
tribuzione: ----- condizioni: **buone** conformità:

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**
comunale rete di distribuzione: -----
condizioni: **buone** conformità: -----
-

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di dis-
tribuzione: **tubi in rame** diffusori: **elementi radianti in**
alluminio condizioni: **buone** conformità: -----
-----**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	-----
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale a GPL
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	24 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	-----
Impianto a norma	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima- tizzazione	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:

Per il calcolo della consistenza si è fatto riferimento alla superficie commerciale dell'immobile. Per quanto concerne la corte la superficie è stata stimata in base a quanto desunto dalle planimetrie catastali. Nella valutazione dell'immobile sono compresi i manufatti (es. forno e fontanile) presenti nella corte. Per la determinazione del prezzo unitario si precisa che le quotazioni OMI fanno riferimento a ville e villini in zona centrate/capoluogo. I valori sono stati opportunamente ragguagliati al bene in oggetto tenendo conto anche delle quotazioni attuali di zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie residenziale	sup reale lorda	189,00	1,00	189,00
portico	sup reale lorda	70,00	0,30	21,00
corte	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Corte	sup reale lorda	3.375,00	0,02	67,50
		3.659,00		280,00

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: 2/2021

Zona: Poggio Nativo

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): 1250

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 indicati dalla Banca Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Poggio Nativo Ufficio Provinciale di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

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 civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 252.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie residenziale	189,00	€ 900,00	€ 170.100,00
portico	21,00	€ 900,00	€ 18.900,00
corte	2,50	€ 900,00	€ 2.250,00
Corte	67,50	€ 900,00	€ 60.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 252.000,00
Valore corpo			€ 252.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 252.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 252.000,00

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 civile [A2]	280,00	€ 252.000,00	€ 252.000,00

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%) € 37.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.600,00

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:

€ 209.600,00

Allegati

- 01) Elaborato planimetrico
- 02) Elaborato fotografico
- 03) Documentazione catastale
- 04) Risultanze accesso atti
- 05) Verbale di sopralluogo
- 06) Documentazione ipotecaria
- 07) Ricevute spedizione
- 08) Bozzetto descrittivo

Data generazione:
16-05-2023

L'Esperto alla stima
DAVIDE SILVA