
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: xxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxx

N° Gen. Rep. **28/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-11-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO COLONNELLO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto Unico

Esperto alla stima: ARCHITETTO CECILIA PINCELLI
Codice fiscale: PNCCCL92A58H501D
Email: ceciliapincelli18@gmail.com
Pec: cecilia.pincelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ottorino Caproni n. 37 - San Luigi - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 3, particella 265, indirizzo Via Ottorino Caproni n.37, piano T-1, comune Poggio Mirteto, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 110 mq, rendita € 347,06

2. Stato di possesso

Bene: Via Ottorino Caproni n. 37 - San Luigi - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ottorino Caproni n. 37 - San Luigi - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ottorino Caproni n. 37 - San Luigi - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Lotto Unico

Creditori Iscritti: xxxxxxxx

5. Comproprietari

Beni: Via Ottorino Caproni n. 37 - San Luigi - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ottorino Caproni n. 37 - San Luigi - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ottorino Caproni n. 37 - San Luigi - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: Via Ottorino Caproni n. 37 - San Luigi - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 20.000,00

Beni in **Poggio Mirteto (RI)**
Località/Frazione **San Luigi**
Via Ottorino Caproni n. 37

Lotto: 001 - Lotto Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Poggio Mirteto (RI) CAP: 02047 frazione: San Luigi, Via Ottorino Caproni n.37

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 265, indirizzo Via Ottorino Caproni n.37, piano T-1, comune Poggio Mirteto, categoria A/4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 110 mq, rendita € 347,06

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali: diversa distribuzione delle aperture nei muri interni, realizzazione di un bagno al piano terra, rappresentazione della cucina al piano terra invece che al piano primo, rappresentazione di scala interna non rilevata durante il sopralluogo.

Pertanto occorrerà regolarizzare l'immobile (vedi par. 7.1) e aggiornare le planimetrie catastali redigendo due nuove planimetrie catastali, rappresentando in una planimetria il piano terra ad uso non residenziale, e in una planimetria il primo piano residenziale e successivamente presentare la procedura di variazione catastale DOCFA.

Regolarizzabili mediante: Redazione di due nuove planimetrie una per l'unità residenziale e una per l'unità non residenziale + Pratica catastale DOCFA.

Oneri Totali: **€ 900,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è sito in area periferica nel Comune di Poggio Mirteto (RI) distante 36 km circa dal centro storico del Comune di Rieti. La zona è prevalentemente agricola ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Importanti centri limitrofi: Poggio Mirteto.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Cotral 5 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:

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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:

ISCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 1603 Registro Generale 8649
Pubblico ufficiale POLIZZANO MONICA Repertorio 1656/1199 del 30/06/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 15/04/2022 - Registro Particolare 2831 Registro Generale 3365
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 133/2022 del 11/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 09/07/2010 - Registro Particolare 5993 Registro Generale 8648
Pubblico ufficiale POLIZZANO MONICA Repertorio 1655/1198 del 30/06/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

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: Non è presente condominio
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: parziale
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto di stima è pervenuto a xxxxxxxxx in forza di atto di compravendita del Notaio Polizzano Monica, in data 30/06/2010, rep. n. 1655, raccolta n. 1198, Registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 6 luglio 2010 al n. 9475 Serie 1T, e trascritto il 09/07/2010 - Registro Particolare 5992 Registro Generale 8647.

In tale atto, xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx vendono la piena proprietà dell'immobile oggetto di stima a xxxxxxxxxx.

L'immobile è pervenuto a xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx, in forza di atto di successione di xxxxxxxxxx, apertasi il 21/01/2010, successione denuncia n.611 volume 9990, presentata all'Ufficio del Registro di Rieti il 22/04/2010, trascritta il 30/07/2010 ai nn. 9494/6636. Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di xxxxxxxxxx da parte degli eredi sopra generalizzati, pubblicata il 09/07/2010 ai nn. 8648/5993, in riferimento all'atto notarile pubblico del 30/06/2010 ai rogiti del Notaio Polizzano Monica di Roma, rep. n. 1655/1198, sopra citato.

A xxxxxxxxxx, il terreno su cui insiste l'immobile in oggetto identificato in catasto al foglio 3 particella 97/b (attuale p.la 265), era pervenuto in forza di atto notarile di divisione a stralcio e divisione del 22/11/1964 del Notaio Luigi Marchetti di Poggio Mirteto (RI), rep. n. 2621, raccolta n. 1388, registrato il 9/12/1964 al n.212 vol.85 e trascritto il 22/12/1964 ai nn. 1538/3431.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La sottoscritta, in data 22/02/23 ha presentato la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto, e in data 27/05/2023 ha ricevuto la documentazione richiesta, da cui emerge che per l'immobile in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli:

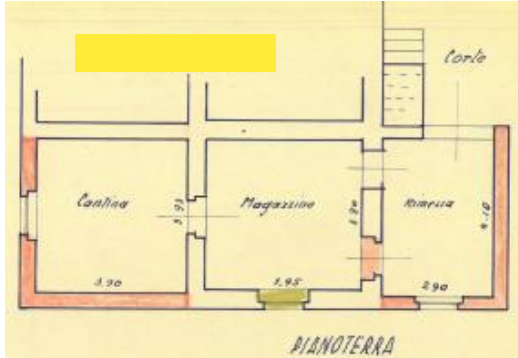
- Numero pratica: presentata il 06/10/1964, registrata il 28/10/1964 prot. 5163
 Tipo pratica: Domanda di licenza di Costruzione
 Per lavori: Ampliamento del fabbricato rurale in località San Luigi
- Numero pratica: n. 109 del 04/12/1964
 Tipo pratica: Licenza di Costruzione Edile
 Per lavori: Ampliamento

7.1 Conformità edilizia:

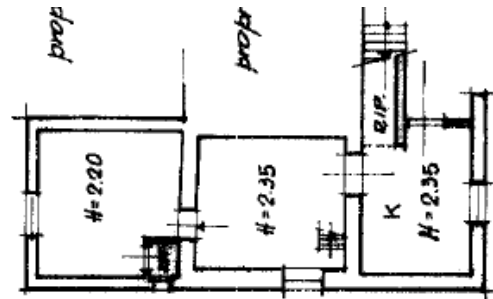
Abitazione di tipo popolare [A4]

Lo stato dei luoghi dei beni oggetto di stima non risulta conforme agli elaborati grafici allegati alla domanda di licenza di Costruzione presentata il 06/10/1964 (ultimo documento utile rinvenuto durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto). In particolare sono state riscontrate difformità riguardanti:

- **Al piano Terra:** apertura di una finestra nell'ambiente denominato rimessa e chiusura della finestra rappresentata negli elaborati di progetto; apertura del vano di collegamento tra l'ambiente rimessa e magazzino traslata rispetto agli elaborati di progetto, realizzazione di un bagno nel sottoscala, apertura del vano di collegamento tra l'ambiente magazzino e cantina traslata rispetto agli elaborati di progetto;

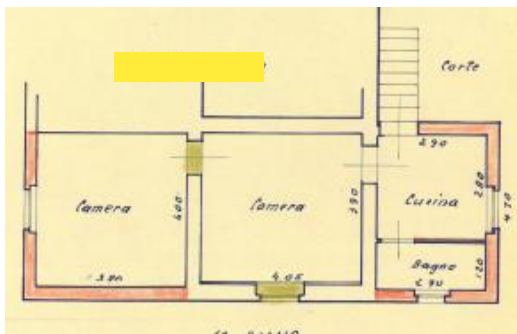


Elaborato grafico di progetto - piano terra

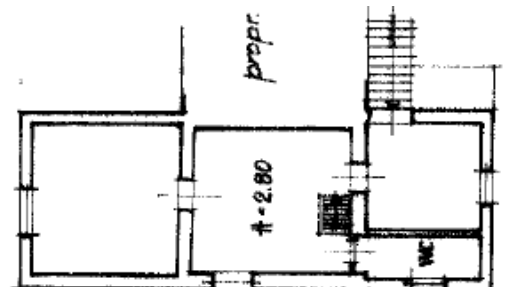


Planimetria catastale - piano terra

- **Al piano primo:** apertura di accesso al bagno tramite muro portante invece che dalla cucina, come rappresentato negli elaborati di progetto, apertura del vano di collegamento tra le due camere (soggiorno e camera da letto) traslata rispetto agli elaborati di progetto.



Elaborato grafico di progetto - piano primo



Planimetria catastale - piano primo

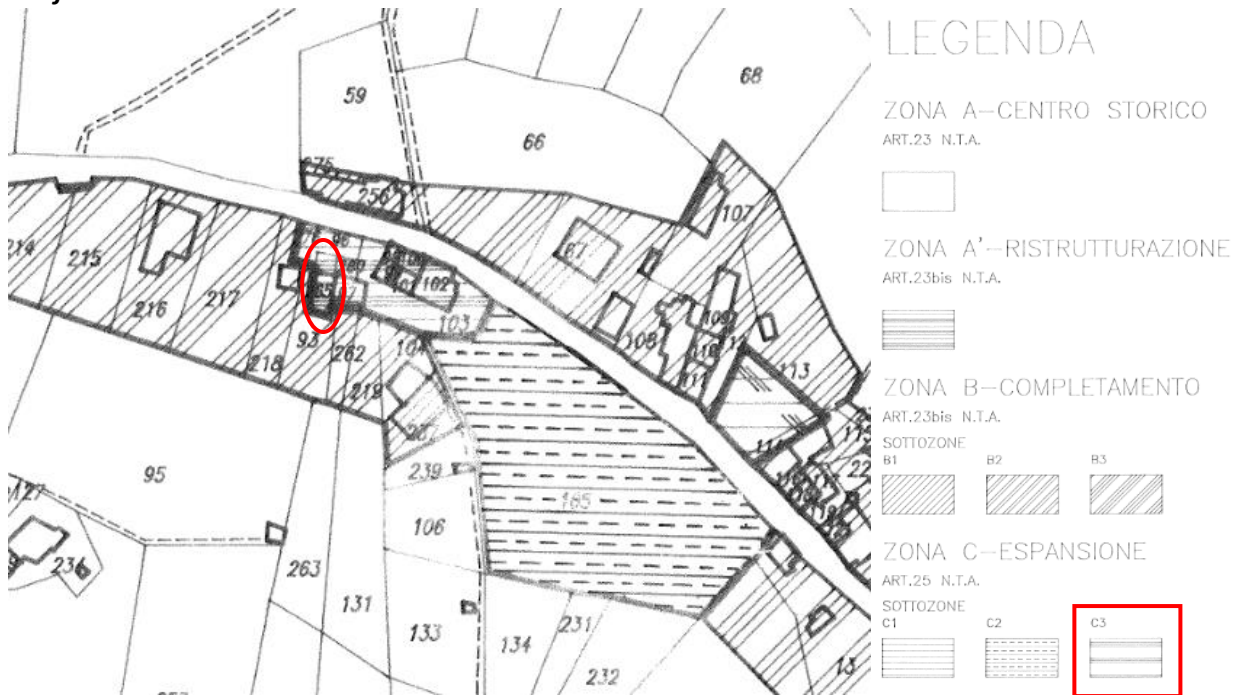
Il tutto potrà essere regolarizzato tramite:

- Scia per interventi di restauro e risanamento conservativo: con la quale si intenderà ripristinare le finestre nella rimessa al piano terra e l'apertura nel muro portante al piano primo;
- Scia ordinaria: per sanare tutte le difformità interne;
- Demolizione del bagno al piano T.

Il totale delle spese della regolarizzazione dell'immobile ammonta a circa € 9.000,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:



Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento Urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.54/3 del c.t.c. del 12/04/2000
Zona omogenea:	Zona C- Espansione, sottozona C3
Norme tecniche di attuazione:	art. 25
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'immobile oggetto di stima è un appartamento che si sviluppa su due piani fuori terra non collegati tra loro. Al piano terra vi è una cucina, un soggiorno, una camera da letto e un bagno, il tutto con un' altezza interna che va da metri 2,20 (nella camera da letto) e metri 2,30 (cucina e soggiorno), pertanto non residenziale. Si evidenziano nell'ambiente muffa e infiltrazioni, lo stato di conservazione e manutenzione è scarso. Tramite una scala esterna si accede al piano primo dove troviamo un balcone, una cucina, un soggiorno, una camera da letto e un bagno. Al piano primo si evidenziano negli ambienti muffa, infiltrazioni e numerose crepe su muri e soffitto. Il tutto appare in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Da quanto si evince dall'atto di compravendita del 22/11/1964 a firma del Notaio Luigi Marchetti, l'immobile gode di servitù di passaggio: *"Il mappale 97/a del foglio 3 è gravato da servitù di transito a favore del mappale 97/b come sopra attribuito a xxxxxxxx, limitatamente all'area di corte annessa al fabbricato"*.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di xxxxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramic/ graniglia di marmo condizioni: sufficienti

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

Esiste impianto elettrico	Si
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di Impianto	Caldaia ad uso combinato

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si
--	----

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
---	----

CONSISTENZA APPARTAMENTO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	41,75	1,15	48
balcone	sup lorda di pavimento	2	0,30	0,6
Cantina/Magazzino	sup lorda di pavimento	29,3	0,25	7,3
Rimessa	sup lorda di pavimento	11,2	0,4	4,5
		84,25		60,5

La superficie commerciale dell'immobile foglio 3, p.lla 265 è pari a mq 60,5.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato



Cantina piano terra



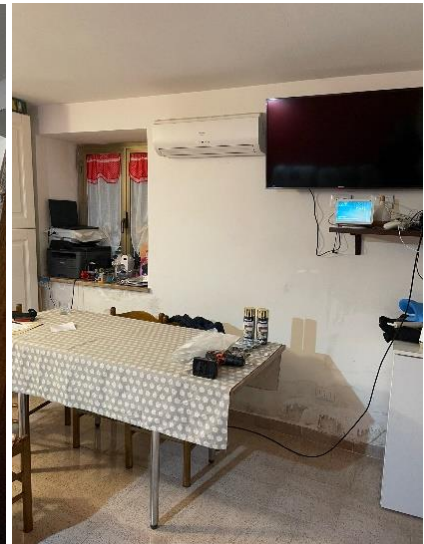
Infiltrazioni piano terra



Rimessa piano terra



Bagno da ripristinare piano terra



Magazzino piano terra



Cucina piano primo



Bagno piano primo



Dettaglio piano primo



Soggiorno piano primo



Lesioni piano primo



Lesioni esterne



Camera piano primo



Soggiorno piano primo

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

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) degli immobili si basa sul metodo sintetico-comparativo e su quello analitico. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili oggetto della stima, sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 20% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

8.2 Fonti di Informazione:**VALORE DI RIFERIMENTO: POGGIO MIRTETO/ZONA EXTRAURBANA/AGRICOLA COD. R**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

i Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Accumoli, Amatrice, Borbona, Cittareale e Posta e per alcune tipologie nella zona centrale del comune di Leone e risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: RIETI

Comune: POGGIO MIRTETO

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	250	400	L			



Affiliato: Studio Poggio
Partita IVA: 01
Via Giacomo Matteotti, 23 02047 Poggio
Email: rih5@tecnocasa.it - Tel: 07



Rif.: 60537748

€ 65.000

Casa semindipendente in ven
Poggio Mirteto, Via ottorino caproni - Sa

Tipologia:	rustici / cascine / case
Superficie:	mq 85 ca.
Locali:	4
Sottotipologia:	casa semindipendente
Bagni:	1
Piano:	1



Classe energetica: **G**

EP globale non rinnovabile: 558.19 kW h/m² ann

EP globale rinnovabile: 11.02 kW h/m² anno

EP invernale del fabbricato: 😞

EP estiva del fabbricato: 😊



Nella piccola frazione di San Luigi a Poggio Mirteto, troviamo porzione di casa indipendente con terreno. La struttura ad oggi in due unità abitative: il piano primo, ristrutturato negli anni '90, è composto da cucina abitabile con camino, camera e bagno. Il piano terra è formato da due stanze, dove è possibile ricavare ulteriore mini appartamento o utilizzarlo in base alle proprie esigenze. Internamente la casa presenta infissi in alluminio con persiane, riscaldamento autonomo a metano, pavimenti in ceramica, acqua e fossa comunale. Oltre alla corte comune intesa a soli 150 metri troviamo un appezzamento di terreno di 100 metri circa con 15 piante di ulivo, un magazzino di mq 40 e forno esterno. Questa soluzione è ideale come seconda casa e punto di appoggio, o come prima casa, infatti c'è la comodità della fermata del bus a soli 150 metri che collega questa piccola frazione, al centro del paese dove troviamo tutti i principali servizi come alimentari, posta, banca, farmacia e negozi di ogni genere. La stazione del treno che collega

Per gli immobili in oggetto, si stima che il saggio di capitalizzazione applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, possa essere pari al **6%**, pervenendo così al valore capitale cercato. Pertanto per l'anno 2023, la quotazione media da ritenere congrua, considerando sia le quotazioni fornite dall'O.M.I., che compravendite di immobili analoghi, nonché l'analisi dell'andamento attuale del mercato immobiliare, è un valore immobiliare pari a **€/mq. 500,00** ed un reddito medio annuo pari a **€/mq. 40,00**.

8.3 Valutazione Lotto Unico

LOTTO UNICO – VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO

Criterio di valutazione sintetico/comparativo					
Totale superficie commerciale		(tab.)	mq.	60,50	
Valore medio al mq. di superficie commerciale			€/mq.	€	500,00
Tot. mq.	60,50	x	€/mq.	500,00	€ 30.250,00 (A)
Criterio di valutazione analitico					
Totale superficie commerciale		(tab.)	mq.	60,50	
Reddito annuo presunto			40,00	60,50	2.420,00
Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %					
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:					
Valore immobili =			€ 2.420,00	0,06	€ 40.333,33 (B)
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale degli immobili:					
(A) + (B) / 2 =				€	35.291,67
Prezzo di vendita decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.					
				€	29.997,92
Decurtazione costi opere di ripristino				€	9.000,00
Aggiornamento planimetrico + Docfa				€	900,00
Totale				€	20.097,92
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI (arrotondato)					<u>€ 20.000</u>

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.900,00
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:	€ 20.000,00
---	--------------------

Data generazione:
23-10-2023

Allegati:

- Verbale di accesso;
- Planimetria catastale;
- Visura storica catastale;
- Estratto di mappa catastale;
- Ispezioni ipotecarie;
- Richiesta accesso agli atti;
- Atto di compravendita del 30/06/2010;
- Dichiarazione di successione del 21/01/2010;
- Atto di compravendita del 22/11/1964;
- Documentazione Edilizia;
- Fotografie;
- Relazione estimativa in versione PRIVACY;
- Attestazione pec invio relazione alle parti;
- Bozzetto descrittivo di vendita.



L'Esperto alla stima
ARCHITETTO CECILIA PINCELLI