

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SAN PAOLO**

contro: 

N° Gen. Rep. **10/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

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 delle Scienze 16 - Fraz. Santa Rufina - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Stanno in un unico foglio catastale, foglio 9, particella 184, subalterno 7, indirizzo Viale delle Scienze n. 16, piano T-S1, comune Cittaducale, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 161 mq; Totale escluse aree scoperte: 133 mq, rendita € € 619,75

2. Stato di possesso

Bene: via delle Scienze 16 - Fraz. Santa Rufina - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via delle Scienze 16 - Fraz. Santa Rufina - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via delle Scienze 16 - Fraz. Santa Rufina - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: INTESA SAN PAOLO, Equitalia sud s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via delle Scienze 16 - Fraz. Santa Rufina - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via delle Scienze 16 - Fraz. Santa Rufina - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via delle Scienze 16 - Fraz. Santa Rufina - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via delle Scienze 16 - Fraz. Santa Rufina - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 110.500,00

Beni in **Cittaducale (RI)**
Località/Frazione **Fraz. Santa Rufina**
via delle Scienze 16

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 frazione: Fraz. Santa Rufina, via delle Scienze 16

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), foglio 9, particella 184, subalterno 7, indirizzo Viale delle Scienze n. 16, piano T-S1, comune Cittaducale, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 161 mq; Totale escluse aree scoperte: 133 mq, rendita € € 619,75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dati di superficie; Variazione classamento del 25/11/2008 prot. RI0168230 in atti dal 25/11/2008; (Altre) del 14/05/2008 prot. n. RI0065862 in atti dal 14/05/2008 area urb. per futura edificazione (n. 2284.1/2008)

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

Confini: A N-E con strada comunale; ad S-E con sub 11, a S-W con sub 12, ad N-W con viale delle Scienze

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile per le considerazioni svolte nella sezione urbanistica della presente relazione abbisogna di cambio di destinazione d'uso in quanto sito in area destinata a servizi e non residenziale

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

DOCFA: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un edificio monofamiliare destinato a civile abitazione sito in Comune di Cittaducale, fraz. Santa Rufina, ricadente all'interno del Nucleo Industriale di Rieti-Cittaducale in zona classificata industriale adibita a servizi

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Attività Commerciali (Buona), Servizi scolastici (Buona), Impianti sportivi (Buona), Zone a verde (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Catena monte Terminillo.

Attrazioni storiche: -----.

Principali collegamenti pubblici: Servizi su gomma Municipali e Regionali 200 ml, Stazione FF.SS. Rieti 4,5 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:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SAN PAOLO contro [redacted];
Derivante da: concessione a garanzia di anticipazioni fondiariae; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00 ; A rogito di Angelini Paolo in data 15/10/2008 ai nn. 60248/18281; Iscritto/trascritto a Rieti in data 20/10/2008 ai nn. 11834/1609

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia sud s.p.a. contr [redacted]; Derivante da: Ruolo (art.77 D.P.R. 602/1973); Importo ipoteca: € 296.546,58; Importo capitale: € 148.273,29 ; A rogito di Equitalia Sud s.p.a. in data 21/04/2015 ai nn. 146/9615; Iscritto/trascritto a Rieti ai nn. 2938/247

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di Equitalia sud s.p.a. contro ; Importo ipoteca: € 45.661,76; Importo capitale: € 22.830,88 ; A rogito di Equitalia Sud s.p.a. in data 01/03/2016 ai nn. 354/9616; Iscritto/trascritto a Rieti in data 02/03/2016 ai nn. 1730/138

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO contro ██████████ Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 27/11/2017 ai nn. 1019/2017 iscritto/trascritto a Rieti in data 05/12/2017 ai nn. 8506/6684;

- Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO contro ██████████; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 27/01/2020 ai nn. 1239 iscritto/trascritto a Rieti in data 05/02/2020 ai nn. 767/643;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON C'E' CONDOMINIO

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: L'impianto non è provvisto del libretto caldaia e di manutenzione

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: CESIRA s.r.l. di Roma (C.F.: 04035361007) **proprietario/i ante ventennio al 14/10/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Angelini Paolo, in data 15/10/1992, ai nn. 18222; trascritto a Rieti, in data 22/10/1992, ai nn. 7692/6121.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 15/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Angelini Paolo, in data 15/10/2008, ai nn. 60247/18280; trascritto a Rieti, in data 20/10/2008, ai nn. 11833/9021.

Note: Nell' atto di compravendita è erroneamente indicato il titolo edificatorio dell'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 75/1977

Intestazione: Tarquini Sauro Titolare della Ditta R.U.S.A.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato da destinare ad abitazione del custode

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/05/1977 al n. di prot. 2941

Rilascio in data 09/03/1979 al n. di prot. 195

NOTE: La concessione edilizia è stata volturata a nome della Ditta DISMEC S.p.A. in virtù dell'atto di vendita a rogito Notaio Giuseppe Divita rep. n° 2934 del 03/04/1979. In data 09-03-1979 è stata rilasciata concessione edilizia n. 196 (pratica n. 95/1977) in variante la quale interessa solamente il capannone industriale e non l'immobile oggetto di procedura.

Numero pratica: 10/1977

Intestazione: Cesira s.r.l.

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso di un opificio industriale ad attività commerciale

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 28/11/1996 al n. di prot. 13501

Rilascio in data 10/03/1997 al n. di prot. 10

NOTE: Il Cambio di destinazione d'uso interessa l'intero complesso immobiliare distinto a Fig. 9 part. 184 comprendente anche l'immobile oggetto di pignoramento

Numero pratica: 13/08

Intestazione: Cesira s.r.l.

Tipo pratica: Deliberazione consiglio di amministrazione Consorzio Industriale Rieti

Per lavori: Variazione di destinazione d'uso dell'area di proprietà con sovrastante complesso immobiliare

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 14/01/2008 al n. di prot. 85/08

Rilascio in data 07/02/2008 al n. di prot. 13/08

NOTE: Trattasi di ratifica del Consorzio Industriale di Rieti del cambio di destinazione d'uso di cui alla concessione in sanatoria n. 10 rilasciata dal Comune di Cittaducale in data 10/03/1977. Con deliberazione n. 13/08/03 del 07-02-2008 il Consiglio di Amministrazione del Consorzio Nucleo Industriale ha rilasciato favorevole assenso sul progetto di "ristrutturazione edilizia e ampliamento civile abitazione" presentato dalla Cesira s.r.l. consentendo l'ulteriore corso presso gli altri Enti competenti per territorio. A riguardo non risulta essere stata presentata istanza al Comune di Cittaducale per cui non risulta autorizzazione edilizia.

Numero pratica: 13/08/3

Intestazione: Cesira s.r.l.

Per lavori: ristrutturazione edilizia ed ampliamento civile abitazione

Oggetto: Ristrutturazione ed ampliamento

Presentazione in data 09/01/2008 al n. di prot. 50/08

Rilascio in data 07/02/2008 al n. di prot. 13/08/3

NOTE: Trattasi di autorizzazione rilasciata dal Consorzio Nucleo Industriale al fine di consentire "l'ulteriore corso presso altri Enti" nel caso in esame il Comune di Cittaducale al quale la suddetta pratica non risulta essere stata inoltrata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione della recinzione e realizzazione di scala esterna di collegamento tra piano terreno e piano seminterrato

Regolarizzabili mediante: sanatoria

progettazione ed oner: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE CONSORTILE
In forza della delibera:	DELIBERA CONSIGLIO REGIONALE DEL LAZIO N. 10 DEL 13.11.2019
Zona omogenea:	Zona industriale. Autorizzato per l'immobile in oggetto cambio di destinazione d'uso a "servizi"
Norme tecniche di attuazione:	VEDI ALLEGATI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Vedi nota sulla conformità urbanistica
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	VEDI NTA ALLEGATE
Rapporto di copertura:	VEDI NTA ALLEGATE
Altezza massima ammessa:	VEDI NTA ALLEGATE
Volume massimo ammesso:	VEDI NTA ALLEGATE

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VEDI NOTE SULLA CONFORMITA' URBANISTICA
 Regolarizzabili mediante: Cambio destinazione d'uso
 Spese di sanatoria presunte: € 6.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; note: L'immobile in questione, attualmente avente destinazione residenziale e censito come abitazione di tipo economico (A/3), è stato edificato a seguito rilascio di concessione edilizia n. 75/1977 pro. 195 del 9 marzo 1979 del Comune di Cittaducale come abitazione del custode a servizio del capannone industriale (non rientrante nella procedura in essere) edificato a seguito rilascio licenza di costruzione n. 784 del 16/08/1976 e successive varianti (si fa rilevare che nell'atto pubblico a rogito notaio Angelini del 15/10/2008 rep. 18222 con cui il debitore acquista da Cesira s.r.l. è erroneamente riportato quale titolo edilizio la concessione n. 784 del 16 Agosto 1976 la quale come sopra accennato fa riferimento al sopracitato capannone); entrambe realizzati in area "industriale " come previsto dallo strumento urbanistico consortile all'epoca vigente. Con concessione edilizia in sanatoria n. 10/1997 rilasciata dal Comune di Cittaducale in data 10/03/1997 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso, per tutta l'area identificata con la particella catastale n. 184, da zona "industriale" a zona "Servizi". Il cambio di destinazione d'uso è stato successivamente ratificato dal Consorzio Industriale con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 13/08 del 07/02/2008. In detta area vige pertanto la normativa dettata dall'art. 22 delle NTA che non prevede la realizzazione di edifici con destinazione residenziale ma per lo svolgimento di tutte le attività individuate con la lettera "M" nell'allegato "A" delle NTA. Il C.T.U. ritiene pertanto che per il fabbricato in questione necessita richiedere cambio di destinazione d'uso per renderlo conforme alla normativa vigente e idoneo per tutte le attività di cui al sopracitato allegato "A" lettera "M".

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

1. Quota e tipologia del diritto

100/1000 - Il 100% della proprietà

Cod. Fiscale: Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.874,80**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1977

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

L'unità immobiliare è identificata con il numero: -----; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt piano abitativo; 3.00 mt piano seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile trovasi in stato di manutenzione sufficiente per quanto attiene le parti strutturali e parte delle finiture. Il manto di copertura trovasi in condizioni di fatiscenza.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **Legno e legno-vetro** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **tegole** coibentazione: ----- condizioni: **Notevolmente deteriorato in diversi punti; necessita intera ristrutturazione**

Pavim. Interna materiale: **mista ceramica, gres, laminato** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **intonacati e tinteggiati** condizioni: **da ristrutturare**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: -----

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

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** ad eccezione della caldaia murale che appare danneggiata; conformità: -----
-

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	-----
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a GPL
Stato impianto	Scarso
Potenza nominale	23.9 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	-----
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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo si esegue valutando la superficie al lordo delle murature interne e perimetrali dell'immobile ed utilizzando per quanto concerne i balconi e la corte annessa i coefficienti di equiparazione normalmente utilizzati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sup. residenziale	sup reale lorda	112,00	1,00	112,00
balconi	sup reale netta	18,80	0,25	4,70
piano seminterrato	sup reale lorda	133,00	0,30	39,90
Corte di pertinenza	sup reale netta	133,00	0,10	13,30
superficie corte di pertinenza oltre 133 mq	sup reale netta	1.478,00	0,02	29,56

		1.874,80		199,46
--	--	----------	--	--------

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 e dello stato conservativo dell'immobile con particolare riferimento ai necessary interventi di ristrutturazione delle opera di copertura.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cittaducale;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Cittaducale e Consorzio Nucleo Industriale Rieti-Cittaducale;

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) € 143.611,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sup. residenziale	112,00	€ 720,00	€ 80.640,00
balconi	4,70	€ 720,00	€ 3.384,00
piano seminterrato	39,90	€ 720,00	€ 28.728,00
Corte di pertinenza	13,30	€ 720,00	€ 9.576,00
superficie corte di pertinenza oltre 133 mq	29,56	€ 720,00	€ 21.283,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.611,20
Valore corpo			€ 143.611,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.611,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 143.611,20

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]	199,46	€ 143.611,20	€ 143.611,20

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%)	€ 21.541,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.550,00
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:	€ 110.519,52
CHE SI ARROTONDA AD	€ 110.500,00

Data generazione:
13-03-2023

L'Esperto alla stima
DAVIDE SILVA