
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **43/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - Appartamento con garage e giardino annessi, 002 - Appartamento con garage e giardino annessi, 003 - Appartamento con garage e giardino annessi, 004 - Appartamento con garage e giardino annessi, 005 - Appartamento con garage e giardino annessi, 006 - Appartamento con garage e giardino annessi

Esperto alla stima: Arch. Aldo Langone
Codice fiscale: LNLDA58C30H501W
Partita IVA: 00927280578
Studio in: Via delle Magnolie 7 - 02100 Rieti
Telefono: 0746/481497
Fax: 0746/481497
Email: archielle@libero.it
Pec: aldo.langone@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via dei Cappuccini snc - Colvecchio (RI) - 02042

Lotto: 001 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 1, indirizzo via dei Cappuccini snc, piano T-S1, comune Colvecchio, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 98 m² escluse aree scoperte, rendita € 296,96

foglio 11, particella 387, subalterno 9, indirizzo via dei Cappuccini snc, piano S1, comune Colvecchio, categoria C/6, classe 8, consistenza 26 m², superficie Totale 35 m², rendita € 33,57

Note: le unità godono di utilità comune, distinte in catasto al fg. 11 p.lla 387 sub. 16 (B.C.N.C. – strada di accesso ad alcuni immobili e su detto tratto sono posizionati alcuni contatori).

Lotto: 002 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 2, indirizzo via dei Cappuccini snc, piano T-S1, comune Colvecchio, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 91 m² escluse aree scoperte, rendita € 296,96

foglio 11, particella 387, subalterno 10, indirizzo via dei Cappuccini snc, piano S1, comune Colvecchio, categoria C/6, classe 8, consistenza 26 m², superficie Totale 34 m², rendita € 33,57

Lotto: 003 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 3, indirizzo via dei Cappuccini snc, piano T-S1, comune Colvecchio, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 90 m² escluse aree scoperte, rendita € 296,96

foglio 11, particella 387, subalterno 11, indirizzo via dei Cappuccini snc, piano S1, comune Colvecchio, categoria C/6, classe 8, consistenza 26 m², superficie Totale 33 m², rendita € 33,57

Note: le unità godono di utilità comune, distinte in catasto al fg. 11 p.lla 387 sub. 16 (B.C.N.C. – strada di accesso ad alcuni immobili e su detto tratto sono posizionati alcuni contatori).

Lotto: 004 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 5, indirizzo via dei Cappuccini snc, piano S1-T-1-2, comune Colvecchio, categoria A/2, classe 4,

consistenza **7.5 vani**, superficie **134 m²** escluse aree scoperte, rendita **€ 522,91**

foglio **11**, particella **387**, subalterno **13**, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **S1**, comune **Collevecchio**, categoria **C/6**, classe **8**, consistenza **36 m²**, superficie Totale **45 m²**, rendita **€ 46,48**

Note: le unità godono di utilità comune, distinte in catasto al fg. 11 p.lla 387 sub. 16 (B.C.N.C. – strada di accesso ad alcuni immobili e su detto tratto sono posizionati alcuni contatori).

Lotto: 005 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **11**, particella **387**, subalterno **6**, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **S1-T-1-2**, comune **Collevecchio**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **6 vani**, superficie **126 m²** escluse aree scoperte, rendita **€ 418,33**

foglio **11**, particella **387**, subalterno **14**, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **S1**, comune **Collevecchio**, categoria **C/6**, classe **8**, consistenza **56 m²**, superficie Totale **63 m²**, rendita **€ 72,30**

Note: le unità godono di utilità comune, distinte in catasto al fg. 11 p.lla 387 sub. 15 (B.C.N.C. ai sub 6, 7, 14, 8 - strada di accesso ai box ed alle abitazioni) e sub. 16 (B.C.N.C. a tutti i subb. – strada di accesso ad alcuni immobili e su detto tratto sono posizionati alcuni contatori).

Lotto: 006 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **11**, particella **387**, subalterno **7**, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **S1-T-1-2**, comune **Collevecchio**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **7 vani**, superficie **117 m²** escluse aree scoperte, rendita **€ 488,05**

foglio **11**, particella **387**, subalterno **8**, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **S1**, comune **Collevecchio**, categoria **C/6**, classe **8**, consistenza **23 m²**, superficie Totale **27 m²**, rendita **€ 29,70**

Note: le unità godono di utilità comune, distinte in catasto al fg. 11 p.lla 387 sub. 15 (B.C.N.C. ai sub 6, 7, 14, 8 - strada di accesso ai box ed alle abitazioni) e sub. 16 (B.C.N.C. a tutti i subb. – strada di accesso ad alcuni immobili e su detto tratto sono posizionati alcuni contatori).

2. Stato di possesso

Bene: via dei Cappuccini snc - Collevecchio (RI) - 02042

Lotto: 001 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Possesso: Occupato dagli uffici comunali come da Delibera di Giunta Municipale n. 37 del 10.05.2017, Ordinanza Sindacale n. 04/2022 e successiva Ordinanza Sindacale n. 15/2024, fino al 31/12/2024.

Lotto: 002 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Possesso: Occupato dagli uffici comunali come da Delibera di Giunta Municipale n. 37 del 10.05.2017, Ordinanza Sindacale n. 04/2022 e successiva Ordinanza Sindacale n. 15/2024, fino

al 31/12/2024.

Lotto: 003 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Possesso: Nella disponibilità della ditta esecutata, in qualità di proprietaria dell'immobile

Lotto: 004 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Possesso: Nella disponibilità della ditta esecutata, in qualità di proprietaria dell'immobile

Lotto: 005 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Possesso: Nella disponibilità della ditta esecutata, in qualità di proprietaria dell'immobile

Lotto: 006 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Possesso: Occupato dagli uffici comunali come da Delibera di Giunta Municipale n. 37 del 10.05.2017, Ordinanza Sindacale n. 04/2022 e successiva Ordinanza Sindacale n. 15/2024, fino al 31/12/2024.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via dei Cappuccini snc - Colvecchio (RI) - 02042

Lotto: 001 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI (rampa rimovibile su scala esterna)

Lotto: 003 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via dei Cappuccini snc - Colvecchio (RI) - 02042

Lotto: 001 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Creditori Iscritti: [redacted] (creditore procedente), [redacted]

Lotto: 002 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Creditori Iscritti: [redacted] (creditore procedente), [redacted]

Lotto: 003 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Creditori Iscritti: [redacted] (creditore procedente), [redacted]

Lotto: 004 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Creditori Iscritti: [redacted] (creditore procedente), [redacted]

Lotto: 005 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Creditori Iscritti: [redacted] (creditore procedente), [redacted]

Lotto: 006 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Creditori Iscritti: [redacted] (creditore procedente), [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via dei Cappuccini snc - Colvecchio (RI) - 02042

Lotto: 001 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via dei Cappuccini snc - Colvecchio (RI) - 02042

Lotto: 001 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Misure Penali: NO

Lotto: 006 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via dei Cappuccini snc - Colvecchio (RI) - 02042

Lotto: 001 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006 - Appartamento con garage e giardino annessi

Corpo: A - Appartamento con garage e giardino annessi

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via dei Cappuccini snc - Colvecchio (RI) - 02042

Lotto: 001 - Appartamento con garage e giardino annessi

Prezzo da libero: € 81.688,73

Prezzo da occupato: € 69.435,42

Lotto: 002 - Appartamento con garage e giardino annessi

Prezzo da libero: € 79.324,60

Prezzo da occupato: € 67.425,91

Lotto: 003 - Appartamento con garage e giardino annessi

Prezzo da libero: € 79.878,75

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004 - Appartamento con garage e giardino annessi

Prezzo da libero: € 136.427,55

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 005 - Appartamento con garage e giardino annessi

Prezzo da libero: € 150.600,45

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 006 - Appartamento con garage e giardino annessi

Prezzo da libero: € 117.908,17

Prezzo da occupato: € 100.221,95

Beni in **Collevecchio (RI)**Località/Frazione
via dei Cappuccini snc

PREMESSA: i lotti di cui ai nn. da 1 a 6 fanno parte di un fabbricato pluripiano a schiera di più ampia consistenza, situato nelle immediate vicinanze del Centro storico del Comune di Collevecchio.

Costruito tra il 2005 ed il 2007, è in c.a. con tetto a falde, esternamente intonacato e tinteggiato, a destinazione residenziale. Nel complesso si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, con intonaci e tinteggiature esterne molto degradate.

A seguito degli eventi sismici del 2016 le unità di cui ai lotti n.1, 2 e 6 sono state requisite (V. Delibera di GM n. 37/2017 e atti seguenti – allegato 04-B) e destinate ad utilizzo temporaneo degli uffici comunali a causa della dichiarazione di inagibilità della sede comunale.

Lotto: 001 - Appartamento con garage e giardino annessi

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 - Appartamento con garage e giardino annessi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via dei Cappuccini snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

[redacted] con sede [redacted]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 1, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **T-S1**, comune **Collevecchio**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **5 vani**, superficie **98 m²** escluse aree scoperte, rendita **€ 296,96**

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

[redacted] con sede in [redacted]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 9, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **S1**, comune **Collevecchio**, categoria **C/6**, classe **8**, consistenza **26 m²**, superficie Totale **35 m²**, rendita **€ 33,57**

Confini nell'insieme:

a nord-ovest: strada comunale via dei cappuccini;
a nord-est: Comune di Collevecchio (terreno P.Illa 432);
a sud/sud-est: subb. 6,7 e 8, stessa ditta;
ad ovest: sub.2 stessa ditta, salvo altri e diversi confini.

N.B. L'unità ha diritto alla strada di accesso alle unità di piano primo sulla quale insistono alcuni contatori, distinta in catasto al fg. 11 p.Illa 387, sub. 16 – Bene Comune Non Censibile

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alle planimetrie di censimento: piccole difformità dovute alla realizzazione di tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi, l'apertura di una porta di collegamento con il sub. 2 del successivo Lotto n. 2, la chiusura di una porzione dell'asola delle scale di collegamento con il piano seminterrato ed il cambio momentaneo di destinazione d'uso da residenziale ad uffici pubblici per adeguare gli ambienti ed ospitare gli uffici comunali: tali difformità saranno ripristinate automaticamente al momento del rilascio degli immobili da parte dell'Amm. ne comunale senza la necessità di ulteriori atti deliberativi o formalità alcuna (v. D. di G. M. n. 37 del 10.05.2017 e atti seguenti, allegato n. 04-B) e pertanto non si considerano difformità da sanare poichè ripristinando lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la destinazione residenziale saranno conformi a quelle in atti.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale ad avvenuto ripristino dello stato censito.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Collecchio è un comune italiano della provincia di Rieti nel Lazio, sui terrazzi fluviali della Valle del Tevere, tra l'area della Città metropolitana di Roma a sud, e la regione Umbria a nord.

Nella terra che fu feudo di papi e di signori, a due passi dalla diocesi di Vescovio, una delle più antiche della Sabina, Collecchio custodisce al suo interno e nelle sue frazioni, architetture signorili, chiese e conventi e un teatro, simbolo della civiltà del popolo che lo abita; le dimore gentilizie hanno arricchito il centro storico nel corso dei secoli, rendendo questo piccolo borgo della Sabina un unicum in tutto il territorio reatino. Il privilegio della Sede del Governatore Pontificio della Sabina, per ben due secoli (1605-1800), ha comportato per Collecchio una vivacità culturale che si apprezza ancora oggi nell'aspetto elegante dei suoi monumenti.

L'economia ruota intorno all'armonioso patrimonio ambientale, dove al fitto bosco si accosta la macchia mediterranea, alla pianura alluvionale le colline d'argilla, alle zone palustri acquitrinose, come le pozze a ridosso dell'ansa del fiume Tevere, le valli sassose, i prati nati su strati di tufo vulcanico, i ruscelli e i fossi. La molteplicità degli ambienti ha favorito la presenza di varie specie animali. Per queste caratteristiche di biodiversità si è sviluppata l'agricoltura, in particolare si coltivano ulivi e vite, l'allevamento ovino e bovino, l'artigianato e la cucina tipica, così che negli ultimi anni sono nate molte strutture che offrono accoglienza turistico-ricettiva.

Caratteristiche zona: limitrofa al centro storico di Collecchio residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Magliano Sabina, Poggio Mirteto, Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Rieti 45 km, Orte 30 Km, Roma 45 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli uffici comunali come da Delibera di Giunta Municipale n. 37 del 10.05.2017 ed atti seguenti (V. allegato n. 04-B) con una indennità stabilita in € 1.350,00 mensili complessivi per le tre unità immobiliari, (subb. 1, 2 e 7) di cui ai lotti nn. 1,2 e 6 per tutto il periodo della requisizione (attualmente scadente il 31.12.2024).

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 [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 1.800.000,00; importo capitale: € 900.000,00 rimborsabile in 15 anni ; a rogito di notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 02/05/2006 al n. 14868 di rep.; iscritta a [redacted] (frazionamento in quota annua [redacted] per € 130.000,00 capitale ed € 260.000,00 ipoteca)

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 430.000,00; importo capitale: € 343.410,12 ; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Roma in data 02/12/2009; iscritta a Rieti in data [redacted] di form.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo a rogito pubblico ufficiale Equitalia rep. n. 8108/9716 del 23/11/2006; importo ipoteca: € 126.776,26; importo capitale: € 63.388,13 ; iscritta a Rieti in [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted]; derivante da: verbale di pignoramento immobili per € 1.046.794,37 oltre interessi e spese ; a rogito di pubblico ufficiale di Rieti in data 12/04/2021 al n. 9191 di rep. [redacted]

N.B. Il pignoramento grava solo sulle abitazioni con annesse cantine distinte in N.C.E.U. del Comune di Colvecchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 1, 2, 3, 5, 6 e 7.

- **Pignoramento** a favore di [redacted]; derivante da: verbale di pignoramento immobili; a rogito di Uff. Giud. Corte D'appello di Roma in data 30/12/2022 al n. 46688 di rep. trascritto a Rieti in data [redacted] di form.

N.B. Il pignoramento grava solo sui garages distinti in N.C.E.U. del Comune di Colvecchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 8, 9, 10, 11, 13 e 14.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Aggiornamento ipotecario al 01.07.2024 (vedi allegato n. 06 A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non dichiarato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non dichiarato

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 redigibile in quanto non presenti libretti d' impianto/bollino blu

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] C.F.

[redacted], nata a [redacted]

per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/2

della piena proprietà **proprietari ante ventennio** al **08/06/2005** in forza di atto di compravendita

dalla sig. [redacted] a rogito di notaio Matteo Nobile di Fiamignano, in data 03/04/1992,

al n. 7690 di rep.; trascritto a Rieti, in data 15/04/1992, ai nn. [redacted] di form.

N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 11 (di più ampia consistenza) del Comune di Colvecchio, sul quale verranno realizzati i beni oggetto di stima.

Titolare/Proprietario: [redacted]

[redacted] per la piena proprietà dal 08/06/2005 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di

atto di compravendita a rogito di notaio Paolo Angelini di Rieti, in data 08/06/2005, al n. 55677 di

rep.; trascritto a Rieti, in data 15/06/2005, al n. [redacted] di form.

N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 382 di mq.

1.182 del Comune di Colvecchio derivante dal frazionamento della p.lla 11 e sul quale verranno realizzati i beni oggetto di stima.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n. 2906

Intestazione: Sig. [redacted]

Tipo pratica: P. di C. n. 2717/2005

Per lavori: progetto di casa plurifamiliare di civile abitazione (n. 7 unità abitative)

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: P.E. n. 3082

Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted].

Tipo pratica: DIA prot. n. 572 del 08.02.2007

Per lavori: variazione della disposizione degli ambienti interni e variazione della sistemazione di alcune parti dei giardini e degli accessi, modifica dell' inclinazione delle falde del tetto

Oggetto: variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 2717/2005;

Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted].

Tipo pratica: DIA prot. n. 1427 del 16.04.2007

Per lavori: integrazione alla DIA prot. 572 del 08.02.2007

Numero pratica: P.E. 3126

Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted].

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Oggetto: Certificato di Agibilità prot. n. 2187 del 30.08.2007

Numero pratica: Prot. N. 329 del 21/01/2011

Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted].

Tipo pratica: Comunicazione manutenzione ordinaria, fine lavori prot. N.727 del 21/02/2011

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto all' ultimo titolo abilitativo (DIA prot. n. 1427 del 16.04.2007 quale integrazione alla DIA prot. 572 del 08.02.2007) sono state rilevate piccole difformità dovute alla realizzazione di tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi, l' apertura di una porta di collegamento con il sub. 2 del successivo Lotto n. 2, la chiusura di una porzione dell' asola delle scale di collegamento con il piano seminterrato ed il cambio momentaneo di destinazione d' uso da residenziale ad uffici pubblici per adeguare gli ambienti ed ospitare gli uffici comunali: tali difformità saranno ripristinate automaticamente al momento del rilascio degli immobili da parte dell' Amm. ne comunale senza la necessità di ulteriori atti deliberativi o formalità alcuna. (v. D. di G. M. n. 37 del 10.05.2017 e atti successivi, allegato n. 04-B). Ripristinando lo stato dei luoghi e la destinazione residenziale l' immobile sarà conforme allo stato autorizzato.

Per quanto sopra Si dichiara la conformità edilizia ad avvenuto ripristino dello stato assentito.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B2- Completamento lotti liberi capoluogo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento con garage e giardino annessi**

Il bene in stima è ubicato nell'edificio descritto in premessa ed attualmente ospita gli uffici comunali. Posto al piano terra, ha accesso indipendente direttamente dalla via comunale ed è composto da: disimpegno, 3 vani e servizio igienico per una superficie complessiva utile di circa mq. 52,35 ed h interna di mt. 2,70 oltre ad un piccolo giardino di mq. 26,90 e caminamenti per circa 10,50 mq. Una scala interna (attualmente chiusa in maniera posticcia v. punto 7.1) lo collega al piano seminterrato, lasciato al rustico e costituito da due vani ed un servizio per una superficie utile di mq. 52,15 ad h interna di 2,70 mt. oltre a garage di superficie utile di circa mq. 26,70.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **168,60**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a e laterizio condizioni: non accertabili
Fondazioni	tipologia: non accertabile materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Scale	tipologia: sia interne che sterne in c.a. condizioni: discrete
Solai	tipologia: misti in laterocemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Travi	materiale: c.a. condizioni: non accertabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non accertabile condizioni: non accertabili
Pareti esterne	materiale: laterizio coibentazione: non accertabile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle condizioni: da ristrutturare

Pavim. Interna

materiale: **al rustico nel piano seminterrato, ceramica al piano terra**
condizioni: **mediocri****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Fognatura

tipologia: **mista recapito: collettore o rete comunale**
conformità: **non accertabile**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non accertabile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio**

N.B. Stante la fusione del sub. 1 con il sub. 2 di cui al successivo lotto n. 2 per l' utilizzazione ad ufficio pubblico, l' impianto termico di entrambi i subb. è servito attualmente da una unica caldaia ubicata nel sub. 2. Ripristinando lo stato urbanistico/catastale al rilascio degli immobili da parte del Comune, attuale occupante, sarà necessario installare una nuova caldaia per il sub. 1, adeguando di conseguenza l' impianto termico. Si valuta un costo di € 4.500,00 per l' esecuzione di tali forniture e lavorazioni.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici della destinazione residenziale nella quale viene effettuata la stima, per le motivazioni già espresse in precedenza (ripristino destinazione a rilascio immobili da parte del Comune).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano S1- non residenziale ed al rustico	superf. interna netta	78,85	0,50	39,43
Piano terra - residenziale	superf. interna netta	52,35	1,00	52,35
Piano terra - camminamenti	sup reale netta	10,50	0,20	2,10
Piano terra - giardino	sup reale netta	26,90	0,10	2,69
		168,60		96,57

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 2023 - Semestre 2

Zona: COLLEVECCHIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 980

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

Il metodo di stima piu' idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione 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, manutenzione, condizioni statiche e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato fra cui la pesante "crisi economica" che attualmente penalizza il settore immobiliare in generale e che condizione in modo particolare la stima degli immobili, che hanno una scarsa domanda di alienazione.

N.B. la valutazione è eseguita considerando la destinazione d' uso assentita di residenziale in quanto ad occupazione terminate la destinazione trasformata ad uffici decadrà senza necessità di atti urbanistico/edilizi o formalità alcuna. (v. Del. di G. M. n. 37/17 e atti seguenti allegato 04-B)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Collevocchio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Collevocchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento con garage e giardino annessi. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.398,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano S1- non residenziale	39,43	€ 1.050,00	€ 41.401,50
Piano terra – residenziale	52,35	€ 1.050,00	€ 54.967,50
	2,10	€ 1.050,00	€ 2.205,00

Piano terra – cammini			
Piano terra - giardino	2,69	€ 1.050,00	€ 2.824,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.398,50
Valore corpo			€ 101.398,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.398,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.398,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con garage e giardino annessi	Abitazione di tipo civile [A2]	96,57	€ 101.398,50	€ 101.398,50

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%)	€ 15.209,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e ripristino caldaia	€ 4.500,00
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 (15%):	€ 69.435,42
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 81.688,73

Lotto: 002 - Appartamento con garage e giardino annessi

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 - Appartamento con garage e giardino annessi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via dei Cappuccini snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **11**, particella **387**, subalterno **2**, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **T-S1**, comune **Collevecchio**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **5 vani**, superficie **91 m²** escluse aree scoperte, rendita **€ 296,96**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **11**, particella **387**, subalterno **10**, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **S1**, comune **Collevecchio**, categoria **C/6**, classe **8**, consistenza **26 m²**, superficie Totale **34 m²**, rendita **€ 33,57**

Confini nell' insieme:

a nord-ovest: strada comunale via dei cappuccini;

a nord-est: sub. 1, stessa ditta; a sud/sud-est: subb. 6 e7 stessa ditta;

ad ovest: sub.11 e 3 stessa ditta, salvo altri e diversi confini.

N.B. L'unità ha diritto alla strada di accesso alle unità di piano primo sulla quale insistono alcuni contatori, distinta in catasto al fg. 11 p.la 387, sub. 16 – Bene Comune Non Censibile

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alle planimetrie di censimento: piccole difformità dovute alla realizzazione di tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi, l'apertura di una porta di collegamento con il sub. 1 del precedente Lotto n. 1, la chiusura di una porzione dell'asola delle scale di collegamento con il piano seminterrato ed il cambio momentaneo di destinazione d'uso da residenziale ad uffici pubblici per adeguare gli ambienti ed ospitare gli uffici comunali: tali difformità saranno ripristinate automaticamente al momento del rilascio degli immobili da parte dell'Amm. ne comunale senza la necessità di ulteriori atti deliberativi o formalità alcuna. (v. D. di G. M. n. 37 del 10.05.2017, e atti seguenti, allegato n. 04-B) e pertanto non si considerano difformità da sanare poichè ripristinando lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e la destinazione residenziale saranno conformi a quelle in atti.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale ad avvenuto ripristino dello stato censito.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Collevecchio è un comune italiano della provincia di Rieti nel Lazio, sui terrazzi fluviali della Valle del Tevere, tra l'area della Città metropolitana di Roma a sud, e la regione Umbria a nord.

Nella terra che fu feudo di papi e di signori, a due passi dalla diocesi di Vescovio, una delle più antiche della Sabina, Collevecchio custodisce al suo interno e nelle sue frazioni, architetture signorili, chiese e conventi e un teatro, simbolo della civiltà del popolo che lo abita; le dimore gentilizie hanno arricchito il centro storico nel corso dei secoli, rendendo questo piccolo borgo della Sabina un unicum in tutto il territorio reatino. Il privilegio della Sede del Governatore Pontificio della Sabina, per ben due secoli (1605-1800), ha comportato per Collevecchio una vivacità culturale che si apprezza ancora oggi nell'aspetto elegante dei suoi monumenti.

L'economia ruota intorno all'armonioso patrimonio ambientale, dove al fitto bosco si accosta la macchia mediterranea, alla pianura alluvionale le colline d'argilla, alle zone palustri acquitrinose, come le pozze a ridosso dell'ansa del fiume Tevere, le valli sassose, i prati nati su strati di tufo vulcanico, i ruscelli e i fossi. La molteplicità degli ambienti ha favorito la presenza di varie specie animali. Per queste caratteristiche di biodiversità si è sviluppata l'agricoltura, in particolare si coltivano ulivi e vite, l'allevamento ovino e bovino, l'artigianato e la cucina tipica, così che negli ultimi anni sono nate molte strutture che offrono accoglienza turistico-ricettiva.

Caratteristiche zona: limitrofa al centro storico di Collevecchio residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Magliano Sabina, Poggio Mirteto, Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Rieti 45 km, Orte 30 Km, Roma 45 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli uffici comunali come da Delibera di Giunta Municipale n. 37 del 10.05.2017 ed atti seguenti (**V. allegato n. 04-B**) con una **indennità stabilita in € 1.350,00 mensili complessivi per le tre unità immobiliari**, (subb. 1, 2 e 7) di cui ai lotti nn. 1,2 e 6 per tutto il periodo della requisizione (attualmente scadente il 31.12.2024).

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 [redacted] s.r.l.;
derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 1.800.000,00; importo capitale: € 900.000,00 rimborsabile in 15 anni ; a rogito di notaio Fulvio Meccenate di Roma in data 02/05/2006 al [redacted] di rep.; iscritta a Rieti in data [redacted] al n. [redacted] di form. (frazionamento in quota annua [redacted] per € 130.000,00 capitale ed € 260.000,00 ipoteca)

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted]
[redacted], derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 430.000,00; importo capitale: € 343.410,12 ; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Roma in data 02/12/2009; iscritta a Rieti in [redacted] di form.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [redacted]
[redacted], derivante da: decreto ingiuntivo a rogito pubblico ufficiale [redacted] rep. n. 8108/9716 del 23/11/2006; importo ipoteca: € 126.776,26; importo capitale: € 63.388,13 ; iscritta a Rieti in data [redacted] di form.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] derivante da:
verbale di pignoramento immobili per [redacted] oltre interessi e spese ; a rogito di pubblico ufficiale di Rieti in data 12/04/2021 al n. 9191 di rep. trascritto a Rieti in data [redacted] di form.

N.B. Il pignoramento grava solo sulle abitazioni con annesso cantine distinte in N.C.E.U. del Comune di Colvecchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 1, 2, 3, 5, 6 e 7.

- **Pignoramento** a favore di [redacted] derivante da:
verbale di pignoramento immobili; a rogito di Uff. Giud. Corte D'appello di Roma in data 30/12/2022 al n. [redacted] di rep. trascritto a Rieti in data [redacted] di form.

N.B. Il pignoramento grava solo sui garages distinti in N.C.E.U. del Comune di Colvecchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 8, 9, 10, 11, 13 e 14.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento ipotecario al 01.07.2024 (vedi allegato n. 06 A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non dichiarato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non dichiarato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (rampa removibile sterna)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non redigibile in quanto non presenti libretti d' impianto/bollino blu

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

[redacted] per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2

della piena proprietà **proprietari ante ventennio al 08/06/2005**. in forza di atto di compravendita

dalla sig.ra [redacted] rogito di notaio Matteo Nobile di Fiamignano, in data 03/04/1992,

al n. 7690 di rep.; trascritto a Rieti, in data 15/04/1992, ai [redacted] di form.

N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 11 (di più ampia consistenza) del Comune di Colvecchio, sul quale verranno realizzati i beni oggetto di stima.

Titolare/Proprietario: [redacted]

C.F. [redacted] per la piena proprietà dal 08/06/2005 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di

atto di compravendita a rogito di notaio Paolo Angelini di Rieti, in data 08/06/2005, al n. 55677 di

rep.; trascritto a Rieti, in data 15/06/2005, al [redacted] di form.

N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 382 di mq.

1.182 del Comune di Colvecchio derivante dal frazionamento della p.lla 11 e sul quale verranno

realizzati i beni oggetto di stima.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n. 2906

Intestazione: Sigg. A [redacted] e [redacted]

Tipo pratica: P. di C. n. 2717/2005

Per lavori: progetto di casa plurifamiliare di civile abitazione (n. 7 unità abitative)

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: P.E. n. 3082

Intestazione: Sig. A [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted]

Tipo pratica: DIA prot. n. 572 del 08.02.2007

Per lavori: variazione della disposizione degli ambienti interni e variazione della sistemazione di alcune

parti dei giardini e degli accessi, modifica dell'inclinazione delle falde del tetto

Oggetto: variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 2717/2005;

Intestazione: Sig. A [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted]

Tipo pratica: DIA prot. n. 1427 del 16.04.2007

Per lavori: integrazione alla DIA prot. 572 del 08.02.2007

Numero pratica: P.E. 3126

Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico [redacted]

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Oggetto: Certificato di Agibilità prot. n. 2187 del 30.08.2007

Numero pratica: Prot. N. 329 del 21/01/2011

Intestazione: [redacted] in qualità di Amm. Unico de [redacted]

Tipo pratica: Comunicazione manutenzione ordinaria, fine lavori prot. N.727 del 21/02/2011

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto all' ultimo titolo abilitativo (DIA prot. n. 1427 del 16.04.2007 quale integrazione alla DIA prot. 572 del 08.02.2007) dovute alla realizzazione di tramezzi per una diversa distribuzione degli spazi, l' apertura di una porta di collegamento con il sub. 1 del precedente Lotto n. 1, la chiusura di una porzione dell' asola delle scale di collegamento con il piano seminterrato ed il cambio momentaneo di destinazione d' uso da residenziale ad uffici pubblici per adeguare gli ambienti ed ospitare gli uffici comunali: tali difformità saranno ripristinate automaticamente al momento del rilascio degli immobili da parte dell' Amm. ne comunale senza la necessità di ulteriori atti deliberativi o formalità alcuna. (v. D. di G. M. n. 37 del 10.05.2017 e atti successivi, allegato n. 04-B). Ripristinando lo stato dei luoghi e la destinazione residenziale l' immobile sarà conforme allo stato autorizzato.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia ad avvenuto ripristino dello stato assentito.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B2- Completamento lotti liberi capoluogo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento con garage e giardino annessi**

Il bene in stima è ubicato nell'edificio descritto in premessa ed attualmente ospita gli uffici comunali. Posto al piano terra, ha accesso indipendente direttamente dalla via comunale ed è composto da: disimpegno, 3 vani e servizio igienico per una superficie complessiva utile di circa mq. 44,80 ed h interna di mt. 2,70 oltre ad un piccolo giardino di mq. 24,10 e camminamenti di circa mq. 14,75 .Una scala interna lo collega al piano seminterrato, lasciato al rustico e costituito da due vani ed un servizio per una superficie utile di mq. 49,90 ad h interna di 2,70 mt. oltre a garage di superficie utile di circa mq. 27,20.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **160,75**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a e laterizio condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: non accertabile materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Scale	tipologia: sia interne che sterne in c.a. condizioni: discrete
Solai	tipologia: misti in laterocemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Travi	materiale: c.a. condizioni: non accertabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non accertabile condizioni: non accertabili
Pareti esterne	materiale: laterizio coibentazione: non accertabile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: al rustico nel piano seminterrato, ceramica al piano terra condizioni: mediocri

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale conformità: non accertabile

Idrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non accertabile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio**

N.B. Stante la fusione del sub. 2 con il sub. 1 di cui al precedente lotto n. 1 per l' utilizzazione ad ufficio pubblico, l' impianto termico di entrambi i subb. è servito attualmente da una unica caldaia ubicata nel sub. 2. Ripristinando lo stato urbanistico/catastale al rilascio degli immobili da parte del Comune, attuale occupante, sarà necessario adeguare di conseguenza l' impianto termico. Si valuta un costo di € 2.000,00 per l' esecuzione di tale lavorazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni residenziali residenziale nella quale viene effettuata la stima, per le motivazioni già espresse in precedenza (ripristino destinazione a rilascio immobili da parte del Comune).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano S1- non residenziale	superf. interna netta	77,10	0,50	38,55
Piano terra - residenziale	superf. interna netta	44,80	1,00	44,80
Piano terra – camminamenti	sup reale netta	14,75	0,20	2,95
Piano terra – giardino	sup reale netta	24,10	0,20	4,82
		160,75		91,12

Criteria 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 2023 - Semestre 2

Zona: COLLEVECCHIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 980

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 transazione 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, manutenzione, condizioni statiche e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato fra cui la pesante "crisi economica" che attualmente penalizza il settore immobiliare in generale e che condiziona in modo particolare la stima degli immobili, che hanno una scarsa domanda di alienazione.

N.B. la valutazione è eseguita considerando la destinazione d'uso assentita di residenziale in quanto ad occupazione terminate la destinazione trasformata ad uffici decadrà senza necessità di atti urbanistico/edilizi o formalità alcuna. (v. Del. di G. M. n. 37/17 ed atti seguenti allegato 04-B)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Colvecchio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Colvecchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento con garage e giardino annessi. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.676,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano S1- non residenziale	38,55	€ 1.050,00	€ 40.477,50
Piano terra – residenziale	44,80	€ 1.050,00	€ 47.040,00
Piano terra – camminamenti	2,95	€ 1.050,00	€ 3.097,50
Piano terra - giardino	4,82	€ 1.050,00	€ 5.061,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.676,00
Valore corpo			€ 95.676,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.676,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.676,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con garage e giardino annessi	Abitazione di tipo civile [A2]	91,12	€ 95.676,00	€ 95.676,00

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%)	€ 14.351,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale per chiusura porta e ripristino impianto:	€ 2.000,00
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 (15%):	€ 67.425,91
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 79.324,60

Lotto: 003 - Appartamento con garage e giardino annessi

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 - Appartamento con garage e giardino annessi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via dei Cappuccini snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 3, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **T-S1**, comune **Collevecchio**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **5 vani**, superficie **90 m²** escluse aree scoperte, rendita **€ 296,96**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 11, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **S1**, comune **Collevecchio**, categoria **C/6**, classe **8**, consistenza **26 m²**, superficie Totale **33 m²**, rendita **€ 33,57**

Confini nell'insieme:

a nord-ovest: strada comunale via dei cappuccini;

a nord-est: subb. 10 e 2, stessa ditta;

a sud/sud-est: subb. 14 stessa ditta

ad ovest: salvo altri e diversi confini.

N.B. L'unità ha diritto alla strada di accesso alle unità di piano primo sulla quale insistono alcuni contatori, distinta in catasto al fg. 11 p.lla 387, sub. 16 – Bene Comune Non Censibile

Conformità catastale:

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Collevecchio è un comune italiano della provincia di Rieti nel Lazio, sui terrazzi fluviali della Valle del Tevere, tra l'area della Città metropolitana di Roma a sud, e la regione Umbria a nord.

Nella terra che fu feudo di papi e di signori, a due passi dalla diocesi di Vescovio, una delle più antiche della Sabina, Collevecchio custodisce al suo interno e nelle sue frazioni, architetture signorili, chiese e conventi e un teatro, simbolo della civiltà del popolo che lo abita; le dimore gentilizie hanno arricchito il centro storico nel corso dei secoli, rendendo questo piccolo borgo della

Sabina un unicum in tutto il territorio reatino. Il privilegio della Sede del Governatore Pontificio della Sabina, per ben due secoli (1605-1800), ha comportato per Collevocchio una vivacità culturale che si apprezza ancora oggi nell'aspetto elegante dei suoi monumenti.

L'economia ruota intorno all'armonioso patrimonio ambientale, dove al fitto bosco si accosta la macchia mediterranea, alla pianura alluvionale le colline d'argilla, alle zone palustri acquitrinose, come le pozze a ridosso dell'ansa del fiume Tevere, le valli sassose, i prati nati su strati di tufo vulcanico, i ruscelli e i fossi. La molteplicità degli ambienti ha favorito la presenza di varie specie animali. Per queste caratteristiche di biodiversità si è sviluppata l'agricoltura, in particolare si coltivano ulivi e vite, l'allevamento ovino e bovino, l'artigianato e la cucina tipica, così che negli ultimi anni sono nate molte strutture che offrono accoglienza turistico-ricettiva.

Caratteristiche zona: limitrofa al centro storico di Collevocchio residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Magliano Sabina, Poggio Mirteto, Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Rieti 45 km, Orte 30 Km, Roma 45 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero nella disponibilità dell' esecutato in qualità di proprietario dell'immobile.

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 [redacted] contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 1.800.000,00; importo capitale: € 900.000,00 rimborsabile in 15 anni ; a rogito di notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 02/05/2006 al n. 14868 di rep.; iscritta a Rieti in data 09/05/2006 al n. [redacted] di form. (frazionamento in quota ann. n. [redacted] per € 130.000,00 capitale ed € 260.000,00 ipoteca)

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 430.000,00; importo capitale: € 343.410,12 ; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Roma in data 02/12/2009; iscritta a Rieti in data 17/05/2010 al n. [redacted] di form.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo a rogito pubblico [redacted] rep. n. 8108/9716 del 23/11/2006; importo ipoteca: € 126.776,26; importo capitale: € 63.388,13 ; iscritta a Rieti in data 30/11/2016 al n. [redacted] di form.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili per € 1.046.794,37 oltre interessi e spese ; a rogito di pubblico ufficiale di Rieti in data 12/04/2021 al n. 9191 di rep. trascritto a Rieti in data 13/05/2021 al n. [redacted] di form.

N.B. Il pignoramento grava solo sulle abitazioni con annesse cantine distinte in N.C.E.U. del Comune di Collevocchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 1, 2, 3, 5, 6 e 7.

- **Pignoramento** a favore di [redacted] A. contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili; a rogito di Uff. Giud. Corte D'appello di Roma in data 30/12/2022 al n. 46688 di rep. trascritto a Rieti in data 23/01/2023 al n. [redacted] di form.

N.B. Il pignoramento grava solo sui garages distinti in N.C.E.U. del Comune di Collevocchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 8, 9, 10, 11, 13 e 14.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento ipotecario al 01.07.2024 (vedi allegato n. 06 A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non dichiarato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non dichiarato

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: redatta dal C.T.U. (vedi allegato n. 07-A)

Indice di prestazione energetica: D

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
 [redacted], nata a [redacted]
 [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni [redacted]
 [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/2
 della piena proprietà **proprietari ante ventennio al 08/06/2005**. in forza di atto di compravendita
 dalla sig.ra [redacted] rogito di notaio Matteo Nobile di Fiamignano, in data 03/04/1992,
 al n. 7690 di rep.; trascritto a Rieti, in data 15/04/1992, ai nn. [redacted] di form.

N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 11 (di più ampia consistenza) del Comune di Collevocchio, sul quale verranno realizzati i beni oggetto di stima.

Titolare/Proprietario: [redacted] A con sede in [redacted]
 [redacted] per la piena proprietà dal 08/06/2005 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di
 atto di compravendita a rogito di notaio Paolo Angelini di Rieti, in data 08/06/2005, al n. 55677 di
 rep.; trascritto a Rieti, in data 15/06/2005, al n. [redacted] di form.

N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 382 di mq. 1.182 del Comune di Collevocchio derivante dal frazionamento della p.lla 11 e sul quale verranno realizzati i beni oggetto di stima.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n. 2906

Intestazione: Sig. [redacted]

Tipo pratica: P. di C. n. 2717/2005

Per lavori: progetto di casa plurifamiliare di civile abitazione (n. 7 unità abitative)

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: P.E. n. 3082

Intestazione: Sig. [redacted] qualità di Amm. Unico del [redacted]

Tipo pratica: DIA prot. n. 572 del 08.02.2007

Per lavori: variazione della disposizione degli ambienti interni e variazione della sistemazione di alcune parti dei giardini e degli accessi, modifica dell'inclinazione delle falde del tetto

Oggetto: variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 2717/2005;

Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico del [redacted]

Tipo pratica: DIA prot. n. 1427 del 16.04.2007

Per lavori: integrazione alla DIA prot. 572 del 08.02.2007

Numero pratica: P.E. 3126

Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di [redacted] della [redacted]

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Oggetto: Certificato di Agibilità prot. n. 2187 del 30.08.2007

Numero pratica: Prot. N. 329 del 21/01/2011

Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted]

Tipo pratica: Comunicazione manutenzione ordinaria, fine lavori prot. N.727 del 21/02/2011

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B2- Completamento lotti liberi capoluogo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento con garage e giardino annessi**

Il bene in stima è ubicato nell'edificio descritto in premessa ed posto al piano terra con accesso indipendente direttamente dalla via comunale. E' composto da: disimpegno, 3 vani e servizio igienico per una superficie complessiva utile di circa mq. 43,55 ed h interna di mt. 2,70 oltre ad un piccolo giardino di mq. 24,10 e camminamenti per circa mq. 12,75. Una scala interna lo collega al piano seminterrato, lasciato al rustico e costituito da due vani ed un servizio per una superficie utile di mq. 49,85 ad h interna di 2,70 mt. oltre a garage di superficie utile di circa mq. 27,30.

1. Quota e tipologia del diritto1/1  Piena proprietàCod. Fiscale: 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,55****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a e laterizio condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: non accertabile materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Scale	tipologia: sia interne che sterne in c.a. condizioni: discrete
Solai	tipologia: misti in laterocemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Travi	materiale: c.a. condizioni: non accertabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non accertabile condizioni: non accertabili
Pareti esterne	materiale: laterizio coibentazione: non accertabile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: al rustico nel piano seminterrato, ceramica al piano terra condizioni: mediocri

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale conformità: non accertabile
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: non accertabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio <u>Privo di caldaia da installarsi a cura e spese dell' eventuale acquirente</u>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni residenziali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano S1- non residenziale	superf. interna netta	77,15	0,50	38,58

Piano terra - residenziale	superf. interna netta	43,55	1,00	43,55
Piano terra – camminamenti	sup reale netta	12,75	0,20	2,55
Piano terra – giardino	sup reale netta	24,10	0,20	4,82
		157,55		89,50

Criteria 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 2023 - Semestre 2

Zona: COLLEVECCHIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 980

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

Il metodo di stima piu' idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione 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, manutenzione, condizioni statiche e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato fra cui la pesante "crisi economica" che attualmente penalizza il settore immobiliare in generale e che condizione in modo particolare la stima degli immobili, che hanno una scarsa domanda di alienazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Collevocchio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Collevocchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento con garage e giardino annessi. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.975,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano S1- non residenziale	38,58	€ 1.050,00	€ 40.509,00
Piano terra – residenziale	43,55	€ 1.050,00	€ 45.727,50
Piano terra – camminamenti	2,55	€ 1.050,00	€ 2.677,50
Piano terra - giardino	4,82	€ 1.050,00	€ 5.061,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.975,00
Valore corpo			€ 93.975,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.975,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con garage e giardino annessi	Abitazione di tipo civile [A2]	89,50	€ 93.975,00	€ 93.975,00

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%)	€ 14.096,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale per chiusura porta garage	€ 0,00
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:	€ 79.878,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 79.878,75

Lotto: 004 - Appartamento con garage e giardino annessi

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 - Appartamento con garage e giardino annessi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via dei Cappuccini snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 5, indirizzo via dei Cappuccini snc, piano T-S1, comune Collevocchio, categoria A/2, classe 4, consistenza 7.5 vani, superficie 134 m² escluse aree scoperte, rendita € 522,91

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 13, indirizzo via dei Cappuccini snc, piano S1, comune Collevocchio, categoria C/6, classe 8, consistenza 36 m², superficie Totale 45 m², rendita € 46,48

Confini nell 'insieme:

a nord-ovest: strada comunale via dei cappuccini;

a nord-est: sub. 6 stessa ditta e [redacted];

a sud/sud-est: p.la 390 (Ente Urbano), salvo altri e diversi confini.

N.B. L'unità ha diritto alla strada di accesso alle unità di piano primo sulla quale insistono alcuni contatori, distinta in catasto al fg. 11 p.la 387, sub. 16 – Bene Comune Non Censibile

Conformità catastale:

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Collevocchio è un comune italiano della provincia di Rieti nel Lazio, sui terrazzi fluviali della Valle del Tevere, tra l'area della Città metropolitana di Roma a sud, e la regione Umbria a nord.

Nella terra che fu feudo di papi e di signori, a due passi dalla diocesi di Vescovio, una delle più antiche della Sabina, Collevocchio custodisce al suo interno e nelle sue frazioni, architetture signorili, chiese e conventi e un teatro, simbolo della civiltà del popolo che lo abita; le dimore gentilizie hanno arricchito il centro storico nel corso dei secoli, rendendo questo piccolo borgo della Sabina un unicum in tutto il territorio reatino. Il privilegio della Sede del Governatore Pontificio della Sabina, per ben due secoli (1605-1800), ha comportato per Collevocchio una vivacità culturale che

si apprezza ancora oggi nell'aspetto elegante dei suoi monumenti.

L'economia ruota intorno all'armonioso patrimonio ambientale, dove al fitto bosco si accosta la macchia mediterranea, alla pianura alluvionale le colline d'argilla, alle zone palustri acquitrinose, come le pozze a ridosso dell'ansa del fiume Tevere, le valli sassose, i prati nati su strati di tufo vulcanico, i ruscelli e i fossi. La molteplicità degli ambienti ha favorito la presenza di varie specie animali. Per queste caratteristiche di biodiversità si è sviluppata l'agricoltura, in particolare si coltivano ulivi e vite, l'allevamento ovino e bovino, l'artigianato e la cucina tipica, così che negli ultimi anni sono nate molte strutture che offrono accoglienza turistico-ricettiva.

Caratteristiche zona: limitrofa al centro storico di Collevocchio residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Magliano Sabina, Poggio Mirteto, Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Rieti 45 km, Orte 30 Km, Roma 45 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero nella disponibilità dell' esecutato in qualità di proprietario dell'immobile.

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 [redacted] contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 1.800.000,00; importo capitale: € 900.000,00 rimborsabile in 15 anni ; a rogito di notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 02/05/2006 al n. 14868 di rep.; iscritta a Rieti in data 09/05/2006 al [redacted] form. (frazionamento in quota ann. n. 29 del 28/06/2007 per € 170.000,00 capitale ed € 340.000,00 ipoteca)

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 430.000,00; importo capitale: € 343.410,12 ; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Roma in data 02/12/2009; iscritta a Rieti in data 17/05/2010 al [redacted] di form.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo a rogito pubblico ufficiale [redacted] rep. n. 8108/9716 del 23/11/2006; importo ipoteca: € 126.776,26; importo capitale: € 63.388,13 ; iscritta a Rieti in data 30/11/2016 al n. [redacted] form.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da: verbale di pignoramento immobili per € 1.046.794,37 oltre interessi e spese ; a rogito di pubblico ufficiale di Rieti in data 12/04/2021 al n. 9191 di rep. trascritto a Rieti in data 13/05/2021 al n. [redacted] di form.

N.B. Il pignoramento grava solo sulle abitazioni con annesse cantine distinte in N.C.E.U. del Comune di Collevocchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 1, 2, 3, 5, 6 e 7.

- **Pignoramento** a favore di [redacted] l. contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili; a rogito di Uff. Giud. Corte D'appello di Roma in data 30/12/2022 al n. 46688 di rep. trascritto a Rieti in data 23/01/2023 al n. [redacted] di form.

N.B. Il pignoramento grava solo sui garages distinti in N.C.E.U. del Comune di Collevocchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 8, 9, 10, 11, 13 e 14.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento ipotecario al 01.07.2024 (vedi allegato n. 06 A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non dichiarato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non dichiarato

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: redatta dal C.T.U. (vedi allegato n. 07-A)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

[redacted] per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni [redacted]

_____ nato a _____, C.F. _____ la quota di 1/2 della piena proprietà **proprietari ante ventennio** al **08/06/2005**. in forza di atto di compravendita dalla sig.ra _____ rogito di notaio Matteo Nobile di Fiamignano, in data 03/04/1992, al n. 7690 di rep.; trascritto a Rieti, in data 15/04/1992, ai nn. _____ di form.

N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 11 (di più ampia consistenza) del Comune di Colvecchio, sul quale verranno realizzati i beni oggetto di stima.

Titolare/Proprietario _____ con sede in _____ per la piena proprietà dal 08/06/2005 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Paolo Angelini di Rieti, in data 08/06/2005, al n. 55677 di rep.; trascritto a Rieti, in data 15/06/2005, ai nn. _____ di form.

N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 382 di mq. 1.182 del Comune di Colvecchio derivante dal frazionamento della p.lla 11 e sul quale verranno realizzati i beni oggetto di stima.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n. 2906

Intestazione: Sigg. _____

Tipo pratica: P. di C. n. 2717/2005

Per lavori: progetto di casa plurifamiliare di civile abitazione (n. 7 unità abitative)

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: P.E. n. 3082

Intestazione: Sig. _____ in qualità di Amm. Unico della _____.

Tipo pratica: DIA prot. n. 572 del 08.02.2007

Per lavori: variazione della disposizione degli ambienti interni e variazione della sistemazione di alcune parti dei giardini e degli accessi, modifica dell'inclinazione delle falde del tetto

Oggetto: variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 2717/2005;

Intestazione: Sig. _____ in qualità di Amm. Unico della _____.

Tipo pratica: DIA prot. n. 1427 del 16.04.2007

Per lavori: integrazione alla DIA prot. 572 del 08.02.2007

Numero pratica: P.E. 3126

Intestazione: Sig. _____ in qualità di Amm. Unico della _____

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Oggetto: Certificato di Agibilità prot. n. 2187 del 30.08.2007

Numero pratica: Prot. N. 329 del 21/01/2011

Intestazione: Sig. _____ in qualità di Amm. Unico della _____.

Tipo pratica: Comunicazione manutenzione ordinaria, fine lavori prot. N.727 del 21/02/2011

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B2- Completamento lotti liberi capoluogo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento con garage e giardino annessi**

Il bene in stima, ubicato nell'edificio descritto in premessa, si sviluppa su tre livelli ed ha accesso indipendente direttamente dalla via comunale. E' composto da: soggiorno/pranzo a/c, bagno e due camere al piano primo per una superficie complessiva utile di circa mq.63,60 ed h interna di mt. 2,70 oltre a due piccoli terrazzi di mq. 7,35 complessivi. Una scala interna lo collega al piano sottotetto costituito da quattro vani per una superficie complessiva utile di circa mq. 53,50 ed h interna di mt. 2,70 oltre a tre terrazzi di complessivi mq. 21,30 circa.

Annesso all' unità vi è uno spazio esterno sistemato in parte a terrazza e camminamenti di circa mq. 36,15 ed in parte a giardino per circa mq. 54,80; una scala lo collega al piano seminterrato, lasciato al rustico e costituito da due vani ed un ripostiglio per una superficie utile di mq. 28,80 ad h interna di 2,70 mt. oltre a garage di superficie utile di circa mq. 42,90.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **308,40****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a e laterizio condizioni: sufficiente
Fondazioni	tipologia: non accertabile materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Scale	tipologia: sia interne che sterne in c.a. condizioni: discrete
Solai	tipologia: misti in laterocemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Travi	materiale: c.a. condizioni: non accertabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non accertabile condizioni: non accertabili
Pareti esterne	materiale: laterizio coibentazione: non accertabile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: al rustico nel piano seminterrato, ceramica al piano terra condizioni: mediocri

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale conformità: non accertabile
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: non accertabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio <u>Privo di caldaia da installarsi a cura e spese dell' eventuale acquirente</u>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni residenziali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano S1 – non residenziale	superf. interna netta	71,70	0,50	35,85
Piano 1 - residenziale	superf. interna netta	63,60	1,00	63,60

Piano 1 - balconi	sup reale netta	7,35	0,30	2,21
Piano terra - giardino	sup reale netta	54,80	0,10	5,48
Piano terra – terrazzo e camminamenti	sup reale netta	36,15	0,20	7,23
Piano sottotetto – non residenziale	superf. interna netta	53,50	0,60	32,10
Piano sottotetto - terrazzi	sup reale netta	21,30	0,30	6,39
		308,40		152,86

Criteria 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 2023 - Semestre 2

Zona: COLLEVECCHIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 980

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

Il metodo di stima piu' idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione 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, manutenzione, condizioni statiche e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato fra cui la pesante "crisi economica" che attualmente penalizza il settore immobiliare in generale e che condizione in modo particolare la stima degli immobili, che hanno una scarsa domanda di alienazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Collevocchio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Collevocchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento con garage e giardino annessi. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.503,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano S1 – non residenziale	35,85	€ 1.050,00	€ 15.120,00
Piano 1 - residenziale	63,60	€ 1.050,00	€ 66.780,00
Piano 1 - balconi	2,21	€ 1.050,00	€ 2.320,50
Piano T - giardino	5,48	€ 1.050,00	€ 5.754,00
Piano T – terrazzo e camminamenti	7,23	€ 1.050,00	€ 7.591,50
Piano sottotetto- non residenziale	32,10	€ 1.050,00	€ 33.705,00
Piano sottotetto- terrazzi	6,39	€ 1.050,00	€ 6.709,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.503,00
Valore corpo			€ 160.503,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.503,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.503,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con garage e giardino annessi	Abitazione di tipo civile [A2]	152,86	€ 160.503,00	€ 160.503,00

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%)	€ 24.075,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale per chiusura porta garage	€ 0,00
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:	€ 136.427,55
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 136.427,55

Lotto: 005 - Appartamento con garage e giardino annessi

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 - Appartamento con garage e giardino annessi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via dei Cappuccini snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **11**, particella **387**, subalterno **6**, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **T-S1**, comune **Collevecchio**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **6 vani**, superficie **126 m²** escluse aree scoperte, rendita **€ 418,33**

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **14**, particella **387**, subalterno **9**, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **S1**, comune **Collevecchio**, categoria **C/6**, classe **8**, consistenza **56 m²**, superficie Totale **63 m²**, rendita **€ 72,30**

Confini nell' insieme:

a nord-ovest: [redacted] subb. 3, 2 e 12 stessa ditta;

a nord-est: sub. 7 stessa ditta e sub. 15 strada di accesso interna comune ai subb. 6,7,14 e 8;

a sud/sud-est: stessa ditta, p.la 390 (Ente Urbano) salvo altri e diversi confini.

N.B. L'unità ha diritto alle strade di accesso alle unità di piano primo distinte in catasto al fg. 11 p.la 387, subb. 15 e 16 – Bene Comune Non Censibile

Conformità catastale:

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Collevecchio è un comune italiano della provincia di Rieti nel Lazio, sui terrazzi fluviali della Valle del Tevere, tra l'area della Città metropolitana di Roma a sud, e la regione Umbria a nord.

Nella terra che fu feudo di papi e di signori, a due passi dalla diocesi di Vescovio, una delle più antiche della Sabina, Collevecchio custodisce al suo interno e nelle sue frazioni, architetture signorili, chiese e conventi e un teatro, simbolo della civiltà del popolo che lo abita; le dimore gentilizie hanno arricchito il centro storico nel corso dei secoli, rendendo questo piccolo borgo della Sabina un unicum in tutto il territorio reatino. Il privilegio della Sede del Governatore Pontificio della Sabina, per ben due secoli (1605-1800), ha comportato per Collevecchio una vivacità culturale che

si apprezza ancora oggi nell'aspetto elegante dei suoi monumenti.

L'economia ruota intorno all'armonioso patrimonio ambientale, dove al fitto bosco si accosta la macchia mediterranea, alla pianura alluvionale le colline d'argilla, alle zone palustri acquitrinose, come le pozze a ridosso dell'ansa del fiume Tevere, le valli sassose, i prati nati su strati di tufo vulcanico, i ruscelli e i fossi. La molteplicità degli ambienti ha favorito la presenza di varie specie animali. Per queste caratteristiche di biodiversità si è sviluppata l'agricoltura, in particolare si coltivano ulivi e vite, l'allevamento ovino e bovino, l'artigianato e la cucina tipica, così che negli ultimi anni sono nate molte strutture che offrono accoglienza turistico-ricettiva.

Caratteristiche zona: limitrofa al centro storico di Colvecchio residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Magliano Sabina, Poggio Mirteto, Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Rieti 45 km, Orte 30 Km, Roma 45 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero nella disponibilità dell' esecutato in qualità di proprietario dell'immobile.

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 [redacted] contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 1.800.000,00; importo capitale: € 900.000,00 rimborsabile in 15 anni ; a rogito di notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 02/05/2006 al n. 14868 di rep.; iscritta a Rieti in data 09/05/2006 al n. [redacted] form. (frazionamento in quota ann. n. [redacted] del 28/06/2007 per € 170.000,00 capitale ed € 340.000,00 ipoteca)

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore [redacted] contro [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 430.000,00; importo capitale: € 343.410,12 ; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Roma in data 02/12/2009; iscritta a Rieti in data 17/05/2010 al [redacted] di form.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [redacted], derivante da: decreto ingiuntivo a rogito pubblico ufficiale [redacted] rep. n. 8108/9716 del 23/11/2006; importo ipoteca: € 126.776,26; importo capitale: € 63.388,13 ; iscritta a Rieti in data 30/11/2016 al [redacted] di form.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili per € 1.046.794,37 oltre interessi e spese ; a rogito di pubblico ufficiale di Rieti in data 12/04/2021 al n. 9191 di rep. trascritto a Rieti in data 13/05/2021 al n. [redacted] di form.

N.B. Il pignoramento grava solo sulle abitazioni con annesse cantine distinte in N.C.E.U. del Comune di Collevocchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 1, 2, 3, 5, 6 e 7.

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted], derivante da: verbale di pignoramento immobili; a rogito di Uff. Giud. Corte D'appello di Roma in data 30/12/2022 al n. 46688 di rep. trascritto a Rieti in data 23/01/2023 al [redacted] di form.

N.B. Il pignoramento grava solo sui garages distinti in N.C.E.U. del Comune di Collevocchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 8, 9, 10, 11, 13 e 14.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento ipotecario al 01.07.2024 (vedi allegato n. 06 A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non dichiarato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non dichiarato

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: redatta dal C.T.U. (vedi allegato n. 07-A)

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] nata a Collevocchio il 17 luglio [redacted]

per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni [redacted]

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 1/2

della piena proprietà **proprietari ante ventennio** al **08/06/2005**. in forza di atto di compravendita dalla sig.ra [redacted] a rogito di notaio Matteo Nobile di Fiamignano, in data 03/04/1992, al n. 7690 di rep.; trascritto a Rieti, in data 15/04/1992, ai nn. [redacted] di form.

N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 11 (di più ampia consistenza) del Comune di Collecchio, sul quale verranno realizzati i beni oggetto di stima.

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede in [redacted]
C.F. [redacted] per la piena proprietà dal 08/06/2005 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Paolo Angelini di Rieti, in data 08/06/2005, al n. 55677 di rep.; trascritto a Rieti, in data 15/06/2005, al n. [redacted] di form.

N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 382 di mq. 1.182 del Comune di Collecchio derivante dal frazionamento della p.lla 11 e sul quale verranno realizzati i beni oggetto di stima.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n. 2906

Intestazione: Sig. [redacted]

Tipo pratica: P. di C. n. 2717/2005

Per lavori: progetto di casa plurifamiliare di civile abitazione (n. 7 unità abitative)

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: P.E. n. 3082

Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted]

Tipo pratica: DIA prot. n. 572 del 08.02.2007

Per lavori: variazione della disposizione degli ambienti interni e variazione della sistemazione di alcune parti dei giardini e degli accessi, modifica dell'inclinazione delle falde del tetto

Oggetto: variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 2717/2005;

Intestazione: Sig. [redacted] qualità di Amm. Unico della [redacted]

Tipo pratica: DIA prot. n. 1427 del 16.04.2007

Per lavori: integrazione alla DIA prot. 572 del 08.02.2007

Numero pratica: P.E. 3126

Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted]

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Oggetto: Certificato di Agibilità prot. n. 2187 del 30.08.2007

Numero pratica: Prot. N. [redacted] del 21/01/2011

Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted]

Tipo pratica: Comunicazione manutenzione ordinaria, fine lavori prot. N.727 del 21/02/2011

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B2- Completamento lotti liberi capoluogo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Appartamento con garage e giardino annessi**

Il bene in stima, ubicato nell'edificio descritto in premessa, si sviluppa su tre livelli ed ha accesso indipendente dalla strada comune distinta con il sub. 16. E' composto da: soggiorno/pranzo, cucina, camere e bagno al piano primo per una superficie complessiva utile di circa mq. 63,30 ed h interna di mt. 2,70 oltre a due piccoli terrazzi di circa mq. 13,50 complessivi. Una scala interna lo collega al piano sottotetto costituito da tre vani per una superficie complessiva utile di circa mq. 49,50 ed h interna di mt. 2,70 oltre a due terrazzi di complessivi mq. 29,30 circa.

Annesso all'unità vi è uno spazio esterno sistemato in parte a giardino di circa mq. 56,65 ed in parte pavimentato per circa mq. 33,40; una scala lo collega al piano seminterrato, lasciato al rustico e costituito da due vani per una superficie utile di mq. 36,30 ad h interna di 2,70 mt. oltre a garage di superficie utile di circa mq. 64,80.

1. Quota e tipologia del diritto1/1  **Piena proprietà**Cod. Fiscale 

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **356,75****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a e laterizio condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: non accertabile materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Scale	tipologia: sia interne che sterne in c.a. condizioni: discrete
Solai	tipologia: misti in laterocemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non accertabili

Travi materiale: c.a. condizioni: **non accertabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **mediocri**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno**

Manto di copertura materiale: **tegole in laterizio** coibentazione: **non accertabile** condizioni: **non accertabili**

Pareti esterne materiale: **laterizio** coibentazione: **non accertabile** rivestimento: **intonaco tinteggiato** condizioni: **pesime**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **al rustico nel piano seminterrato, ceramica al piano terra** condizioni: **mediocri**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** conformità: **non accertabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** conformità: **non accertabile**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio**
Privo di caldaia da installarsi a cura e spese dell' eventuale acquirente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni residenziali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/po- tenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano S1 – non resi- denziale	superf. interna netta	101,10	0,50	50,55
Piano 1 - residenziale	superf. interna netta	63,30	1,00	63,30
Piano 1 - balconi	sup reale netta	13,50	0,30	4,05
Piano terra - giardino	sup reale netta	56,65	0,10	5,67
Piano terra – terrazzo e camminamenti	sup reale netta	33,40	0,20	6,68
Piano sottotetto – non residenziale	superf. interna netta	49,50	0,60	29,70
Piano sottotetto - ter- razzi	sup reale netta	29,30	0,30	8,79
		356,75		168,74

Criteria 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 2023 - Semestre 2

Zona: COLLEVECCHIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 980

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

Il metodo di stima piu' idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione 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, manutenzione, condizioni statiche e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato fra cui la pesante "crisi economica" che attualmente penalizza il settore immobiliare in generale e che condiziona in modo particolare la stima degli immobili, che hanno una scarsa domanda di alienazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Collevocchio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Collevocchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento con garage e giardino annessi. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.177,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano S1 – non residenziale	50,55	€ 1.050,00	€ 53.077,50
Piano 1 - residenziale	63,30	€ 1.050,00	€ 66.465,00
Piano 1 - balconi	4,05	€ 1.050,00	€ 4.252,50
Piano T - giardino	5,67	€ 1.050,00	€ 5.953,50
Piano T – terrazzo e camminamenti	6,68	€ 1.050,00	€ 7.014,00
Piano sottotetto- non residenziale	29,70	€ 1.050,00	€ 31.185,00
Piano sottotetto- terrazzi	8,79	€ 1.050,00	€ 9.229,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 177.177,00
Valore corpo			€ 177.177,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 177.177,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 177.177,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con garage e giardino annessi	Abitazione di tipo civile [A2]	168,74	€ 177.177,00	€ 177.177,00

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%)	€ 26.576,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale per chiusura porta garage	€ 0,00
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:	€ 150.600,45
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 150.600,45

Lotto: 006 - Appartamento con garage e giardino annessi

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 - Appartamento con garage e giardino annessi.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via dei Cappuccini snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] con sede in [redacted]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 7, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **S1-T-1-2**, comune **Collevecchio**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **7 vani**, superficie **117 m²** escluse aree scoperte, rendita **€ 488,05**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] con sede in ROMA C.F. [redacted]
per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio 11, particella 387, subalterno 8, indirizzo **via dei Cappuccini snc**, piano **S1**, comune **Collevecchio**, categoria **C/6**, classe **8**, consistenza **23 m²**, superficie Totale **27 m²**, rendita **€ 29,70**

Confini nell' insieme:

a nord-ovest: subb. 1,2 e 6 stessa ditta;

a nord-est: sub. 15 strada di accesso interna comune ai subb. 1,6,7, e 14;

a sud/sud-est: sub. 6 stessa ditta, sub. 15 strada di accesso interna comune ai subb. 6,7,14 e 8, salvo altri e diversi confini.

N.B. L'unità ha diritto alle strade di accesso alle unità di piano primo distinte in catasto al fg. 11 p.lla 387, subb. 15 e 16 – Bene Comune Non Censibile

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alle planimetrie di censimento: cambio momentaneo di destinazione d' uso da residenziale ad uffici pubblici per adeguare gli ambienti ad ospitare gli uffici comunali: tale difformità sarà ripristinata automaticamente al momento del rilascio degli immobili da parte dell' Amm. ne comunale senza la necessità di ulteriori atti deliberativi o formalità alcuna (v. D. di G. M. n. 37 del 10.05.2017, e atti seguenti, allegato n. 04-B) e pertanto non si considera difformità da sanare poichè ripristinando destinazione residenziale sarà conforme alla planimetria di censimento in atti.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale ad avvenuto ripristino dello stato censito.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Collevecchio è un comune italiano della provincia di Rieti nel Lazio, sui terrazzi fluviali della Valle del Tevere, tra l'area della Città metropolitana di Roma a sud, e la regione Umbria a nord.

Nella terra che fu feudo di papi e di signori, a due passi dalla diocesi di Vescovio, una delle più antiche della Sabina, Collevecchio custodisce al suo interno e nelle sue frazioni, architetture signorili, chiese e conventi e un teatro, simbolo della civiltà del popolo che lo abita; le dimore gentilizie hanno arricchito il centro storico nel corso dei secoli, rendendo questo piccolo borgo della Sabina un unicum in tutto il territorio reatino. Il privilegio della Sede del Governatore Pontificio della Sabina, per ben due secoli (1605-1800), ha comportato per Collevecchio una vivacità culturale che si apprezza ancora oggi nell'aspetto elegante dei suoi monumenti.

L'economia ruota intorno all'armonioso patrimonio ambientale, dove al fitto bosco si accosta la macchia mediterranea, alla pianura alluvionale le colline d'argilla, alle zone palustri acquitrinose, come le pozze a ridosso dell'ansa del fiume Tevere, le valli sassose, i prati nati su strati di tufo vulcanico, i ruscelli e i fossi. La molteplicità degli ambienti ha favorito la presenza di varie specie animali. Per queste caratteristiche di biodiversità si è sviluppata l'agricoltura, in particolare si coltivano ulivi e vite; l'allevamento ovino e bovino, l'artigianato e la cucina tipica, così che negli ultimi anni sono nate molte strutture che offrono accoglienza turistico-ricettiva.

Caratteristiche zona: limitrofa al centro storico di Collevecchio residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Magliano Sabina, Poggio Mirteto, Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Rieti 45 km, Orte 30 Km, Roma 45 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli uffici comunali come da Delibera di Giunta Municipale n. 37 del 10.05.2017 ed atti seguenti (V. allegato n. 04-B) con una indennità stabilita in € 1.350,00 mensili complessivi per le tre unità immobiliari, (subb. 1, 2 e 7) di cui ai lotti nn. 1,2 e 6 per tutto il periodo della requisizione (attualmente scadente il 31.12.2024).

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 [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 1.800.000,00; importo capitale: € 900.000,00 rimborsabile in 15 anni ; a rogito di notaio Fulvio Mecenate di Roma in data 02/05/2006 al n. 14868 di rep.; iscritta a Rieti in data 09/05/2006 al n. [redacted] di form. (frazionamento in quota ann. n. [redacted] del 28/06/2007 per € 170.000,00 capitale ed € 340.000,00 ipoteca)

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo; importo ipoteca: € 430.000,00; importo capitale: € 343.410,12 ; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Roma in data 02/12/2009; iscritta a Rieti in data 17/05/2010 al n. [redacted] di form.

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [redacted] Spa contro [redacted] derivante da: decreto ingiuntivo a rogito pubblico ufficiale Equitalia rep. n. 8108/9716 del 23/11/2006; importo ipoteca: € 126.776,26; importo capitale: € 63.388,13 ; iscritta a Rieti in data 30/11/2016 al n. [redacted] di form.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili per € 1.046.794,37 oltre interessi e spese ; a rogito di pubblico ufficiale di Rieti in data 12/04/2021 al n. 9191 di rep. trascritto a Rieti in data 13/05/2021 al n. [redacted] di form.

N.B. Il pignoramento grava solo sulle abitazioni con annesse cantine distinte in N.C.E.U. del Comune di Collevocchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 1, 2, 3, 5, 6 e 7.

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: verbale di pignoramento immobili; a rogito di Uff. Giud. Corte D'appello di Roma in data 30/12/2022 al n. 46688 di rep. trascritto a Rieti in data 23/01/2023 al n. [redacted] di form.

N.B. Il pignoramento grava solo sui garages distinti in N.C.E.U. del Comune di Collevocchio, Fg. 11, p.lla 387, subb. 8, 9, 10, 11, 13 e 14.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento ipotecario al 01.07.2024 (vedi allegato n. 06 A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non dichiarato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non dichiarato

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 redigibile in quanto non presenti libretti d' impianto/bollino blu

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted]
[redacted] nata [redacted]
[redacted] a quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni [redacted]
[redacted] nato [redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà **proprietari ante ventennio** al **08/06/2005**. in forza di atto di compravendita dalla sig.ra [redacted] rogito di notaio Matteo Nobile di Fiamignano, in data 03/04/1992, al n. 7690 di rep.; trascritto a Rieti, in data 15/04/1992, ai nn. [redacted] di form.
N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 11 (di più ampia consistenza) del Comune di Collecchio, sul quale verranno realizzati i beni oggetto di stima.

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede [redacted]
[redacted] la piena proprietà dal 08/06/2005 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Paolo Angelini di Rieti, in data 08/06/2005, al n. [redacted] di rep.; trascritto a Rieti, in data 15/06/2005, al [redacted] di form.
N.B. L'atto è relativo alla compravendita del terreno distinto in catasto al Fig. 11, p.lla 382 di mq. 1.182 del Comune di Collecchio derivante dal frazionamento della p.lla 11 e sul quale verranno realizzati i beni oggetto di stima.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. n. 2906
Intestazione: Sigg. [redacted]
Tipo pratica: P. di C. n. 2717/2005
Per lavori: progetto di casa plurifamiliare di civile abitazione (n. 7 unità abitative)
Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: P.E. n. 3082
Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted]
Tipo pratica: DIA prot. n. 572 del 08.02.2007
Per lavori: variazione della disposizione degli ambienti interni e variazione della sistemazione di alcune parti dei giardini e degli accessi, **modifica dell'inclinazione delle falde del tetto**
Oggetto: variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 2717/2005;

Intestazione: Sig. [redacted] qualità di Amm. Unico del [redacted]
Tipo pratica: DIA prot. n. 1427 del 16.04.2007
Per lavori: integrazione alla DIA prot. 572 del 08.02.2007

Numero pratica: P.E. 3126
Intestazione: Sig. [redacted] in qualità di Amm. Unico della [redacted]
Tipo pratica: Certificato di abitabilità
Oggetto: Certificato di Agibilità prot. n. 2187 del 30.08.2007

Numero pratica: Prot. N. 329 del 21/01/2011

Intestazione: Sig. [REDACTED] qualità di Amm. Unico della [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione manutenzione ordinaria, fine lavori prot. N.727 del 21/02/2011

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto all' ultimo titolo abilitativo (DIA prot. n. 1427 del 16.04.2007 quale integrazione alla DIA prot. 572 del 08.02.2007): il cambio momentaneo di destinazione d' uso da residenziale ad uffici pubblici per adeguare gli ambienti ad ospitare gli uffici comunali sarà ripristinato nella destinazione residenziale automaticamente al momento del rilascio degli immobili da parte dell' Amm. ne comunale senza la necessità di ulteriori atti deliberativi o formalità alcuna. (v. D. di G. M. n. 37 del 10.05.2017 ed atti successivi, allegato n. 04-B). Ripristinando tale destinazione sarà conforme all' autorizzato.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia ad avvenuto ripristino dello stato assentito.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B2- Completamento lotti liberi capoluogo

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A - **Appartamento con garage e giardino annessi**

Il bene in stima è ubicato nell'edificio descritto in premessa ed attualmente ospita gli uffici comunali. Si sviluppa su tre livelli ed ha accesso indipendente dalla strada comune distinta con il sub. 16. E' composto da: quattro vani ed un bagno al piano primo per una superficie complessiva utile di circa mq. 63,65 ed h interna di mt. 2,70 oltre a terrazzo di circa mq. 5,15. Una scala interna lo collega al piano sottotetto costituito da quattro vani per una superficie complessiva utile di circa mq. 53,40 ed h interna di mt. 2,70 oltre a due terrazzi di complessivi mq. 18,00 circa.

Annesso all' unità vi è uno spazio esterno sistemato a giardino di circa mq. 31,85 e camminamenti per circa mq. 20,50; una scala lo collega al piano semintarrato, lasciato al rustico e costituito da due vani per una superficie utile di mq. 21,85 ad h interna di 2,70 mt. oltre a garage di superficie utile di circa mq. 22,50.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] A - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **214,49**

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a e laterizio condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: non accertabile materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Scale	tipologia: sia interne che sterne in c.a. condizioni: discrete
Solai	tipologia: misti in laterocemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Travi	materiale: c.a. condizioni: non accertabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non accertabile condizioni: non accertabili
Pareti esterne	materiale: laterizio coibentazione: non accertabile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: pessime
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: al rustico nel piano seminterrato, ceramica al piano terra condizioni: mediocri

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale conformità: non accertabile

Idrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non accertabile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni residenziali residenziale nella quale viene effettuata la stima, per le motivazioni già espresse in precedenza (ripristino destinazione a rilascio immobili da parte del Comune).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano S1 – non residenziale	superf. interna netta	44,35	0,50	22,18
Piano 1 - residenziale	superf. interna netta	63,65	1,00	63,65
Piano 1 - balcone	sup reale netta	5,15	0,30	1,55
Piano terra - giardino	sup reale netta	31,85	0,10	3,19
Piano terra – terrazzo e camminamenti	sup reale netta	20,50	0,20	4,10
Piano sottotetto – non residenziale	superf. interna netta	53,40	0,60	32,04
Piano sottotetto - terrazzi	sup reale netta	18,00	0,30	5,40
		236,99		132,11

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 2023 - Semestre 2

Zona: COLLEVECCHIO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 980

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

Il metodo di stima piu' idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione 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, manutenzione, condizioni statiche e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato fra cui la pesante "crisi economica" che attualmente penalizza il settore immobiliare in generale e che condizione in modo particolare la stima degli immobili, che hanno una scarsa domanda di alienazione.

N.B. la valutazione è eseguita considerando la destinazione d'uso assentita di residenziale in quanto ad occupazione terminate la destinazione trasformata ad uffici decadrà senza necessità di atti urbanistico/edilizi o formalità alcuna. (v. Del. di G. M. n. 37/17 ed atti seguenti allegato 04-B)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Collecchio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Collecchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento con garage e giardino annessi. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.715,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano S1 – non residenziale	22,18	€ 1.050,00	€ 23.289,00
Piano 1 - residenziale	63,65	€ 1.050,00	€ 66.832,50
Piano 1 - balcone	1,55	€ 1.050,00	€ 1.627,50
Piano terra - giardino	3,19	€ 1.050,00	€ 3.349,50
Piano terra – terrazzo e camminamenti	4,10	€ 1.050,00	€ 4.305,00
Piano sottotetto – non residenziale	32,04	€ 1.050,00	€ 33.642,00
Piano sottotetto- terrazzi	5,40	€ 1.050,00	€ 5.670,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.715,50
Valore corpo			€ 138.715,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.715,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.715,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con garage e giardino annessi	Abitazione di tipo civile [A2]	132,11	€ 138.715,50	€ 138.715,50

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%)	€ 20.807,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale per chiusura porta garage	€ 0,00
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:	€ 100.221,95
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 117.908,17

Data generazione:
03-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Langone