

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

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **53/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE RAFFAELLO SCARPATO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 – Porzione di fabbricato cielo-terra**

**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 Piedi la Terra snc - Micigliano (RI) - 02010

**Lotto:** 001 – Porzione di fabbricato cielo-terra

**Corpo:** A – Porzione di fabbricato cielo-terra

**Categoria:**

Pace Alessandra, nata a Roma (RM) il 25/05/1991, C.F. PCALSN91E65H501I, foglio **12**, particella **400**, subalterno **1**, indirizzo via Piedi La Terra, snc, piano S-T-1, comune Micigliano, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, superficie **75 mq.** escluse aree scoperte, rendita **€ 103,03**

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Piedi la Terra snc - Micigliano (RI) - 02010

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato cielo-terra

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato cielo-terra

**Possesso:** Libero (al sopralluogo risultava non occupato, anche perchè in corso di completamento edilizio)

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

**Bene:** via Piedi la Terra snc - Micigliano (RI) - 02010

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato cielo-terra

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato cielo-terra

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Piedi la Terra snc - Micigliano (RI) - 02010

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato cielo-terra

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato cielo-terra

**Creditori Iscritti:** BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L (creditore precedente)

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Piedi la Terra snc - Micigliano (RI) - 02010

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato cielo-terra

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato cielo-terra

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Piedi la Terra snc - Micigliano (RI) - 02010

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato cielo-terra

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato cielo-terra

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Piedi la Terra snc - Micigliano (RI) - 02010

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato cielo-terra

**Corpo:** A - Porzione di fabbricato cielo-terra

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Piedi la Terra snc - Micigliano (RI) - 02010

**Lotto:** 001 - Porzione di fabbricato cielo-terra

**Valore complessivo intero:** € 28.230,00

**Prezzo da libero:** € 28.230,00

Beni in **Micigliano (RI)**  
Località/Frazione  
via Piedi la Terra snc

**Lotto: 001 – Porzione di fabbricato cielo-terra**

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 – Porzione di fabbricato cielo-terra.**

sito in via Piedi la Terra snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

foglio **12**, particella **400**, subalterno **1**, indirizzo via Piedi La Terra, snc, piano S-T-1, comune Micigliano, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, superficie **75 mq. escluse aree scoperte**, rendita **€ 103,03**

**N.B.** l'accesso avviene da passaggio comune con altre proprietà, distinto in catasto al Fg. 12, p.la 399, di mq 33.

Confini:

a nord: via Piedi La Terra;

ad est: Izzi Marco;

a sud: stessa ditta, [REDACTED]

ad ovest: passaggio comune (p.la 399), salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi risulta parzialmente conforme alle planimetrie di censimento in atti in quanto uno dei due vani graficizzati al piano seminterrato, precisamente quello sul lato est, è di fatto quasi completamente crollato, si presenta privo di murature e del solaio di copertura.

Al piano primo la porta finestra di accesso al balcone è di fatto una finestra.

Le planimetrie saranno conformi allo stato di fatto a seguito di variazione catastale previa regolarizzazione edilizia (vedi punto 7.1 successivo)

Regolarizzabile mediante:

Variazione catastale con procedura DOCFA

Oneri: € 50,00

Onorari: € 350,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Micigliano è un comune italiano della provincia di Rieti, nel Lazio. Tra i comuni meno popolati d'Italia, fino al 1927 faceva parte della Provincia dell'Aquila, in Abruzzo e, dal 1233 al 1861, è stato parte integrante del Giustizierato d'Abruzzo e della provincia Abruzzo Ultra II, nel distretto di Cittaducale, con capoluogo L'Aquila. Si colloca sul versante orientale del massiccio del Monte Terminillo, lungo le pendici del Monte Elefante (2.015m), ad una quota piuttosto elevata (925 s.l.m. la parte bassa, 1005 s.l.m. la parte alta) dominando le sottostanti Gole del Velino. È raggiungibile attraverso la strada provinciale 15, che lo collega alla Strada statale 4 Via Salaria, nel tratto delle Gole del Velino compreso tra Antrodoco e Posta. La stazione più vicina è quella di Antrodoco, che dista circa 11 km, posta sulla linea secondaria Terni-Rieti-L'Aquila. Nel territorio comunale sarebbe dovuta passare la Ferrovia Salaria (Roma-Rieti-Ascoli Piceno-San Benedetto del Tronto), che fu più volte progettata ma mai realizzata.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** Centro storico a percorrenza pedonale

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non presenti

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Importanti centri limitrofi:** L'Aquila, 49 km; Rieti 68 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Terminillo, Gole del Velino.

**Attrazioni storiche:** Abbazia benedettina dei Santi Quirico e Giulitta, castelli di Cesura e Vischiata.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Antrodoco 11 km, Strada statale 4 Via Salaria 7 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero** (al sopralluogo risultava non occupato, anche perchè in corso di completamento edilizio)

## 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** [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 75.000,00; Importo capitale: € 37.500,00, durata anni 25; a rogito di notaio Di Fazio Cesidio in data 12/01/2015 ai nn. 26391/18347 di rep. Iscritta a Rieti in data 14/01/2015 al n. 13 di form.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L contro [REDACTED] da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rieti in data 27/02/2018 al n. 213 di rep. trascritto a Rieti in data 16/03/2018 al n. 1593 di form. per Euro 40.912,90, oltre interessi e spese;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Documentazione ipocatastale aggiornata al 27/08/2019 (vedi allegato n. 06-A)

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Non presenti

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non presenti

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non presente

**Attestazione Prestazione Energetica:** Allegata all'atto di acquisto (vedi allegato n. 6-B)

**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], per la piena proprietà dal 21/01/1992 al 10/08/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Franco Bartolomucci, in data 21/01/1992, al n. 172594 di rep.; trascritto a Rieti, in data 07/02/1992, al n. 1215 di form.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la piena proprietà dal 10/08/2010 al 11/05/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Benedetti, in data 10/08/2010, al n. 77544/17709 di rep.; trascritto a Rieti, in data 31/08/2010, al n. 7365 di form.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED].f. [REDACTED] l'intera proprietà, dal 11/05/2012 al 12/01/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Benedetti, in data 11/05/2012, ai nn. 82384/20138 di rep.; trascritto a Rieti, in data 22/05/2012, al n. 3372 di form.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] a Roma il 25.05.1991 c.f. [REDACTED] proprietaria per l'intero dal 12/01/2015 ad oggi (**attuale proprietaria**). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Cesidio Di Fazio di Roma, in data 12/01/2015, ai nn. 26390/18346 di rep.; trascritto a Rieti, in data 14/01/2015, al n. 132 di form.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

Come risulta dall'attestato dell'ufficio Tecnico Comunale (v. all. n°04 D), non sono state reperite pratiche edilizie relative all'unità oggetto di stima, ad eccezione di una richiesta di N.O. Paesaggistico ex L.R. 59/95 e s.m.i., che non ha avuto seguito per mancanza di integrazione documentale richiesta.

Dall'esame degli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica stato ante operam, allegata alla richiesta di N.O. Paesaggistico sopra richiamato, sono state riscontrate difformità rispetto allo stato rilevato consistenti nella diversa ubicazione e conformazione della scala di collegamento tra piano terra e primo e della distribuzione degli spazi interni. Inoltre è dichiarato e documentato il crollo del tetto, al sopralluogo risultato ricostruito recentemente, con struttura in legname. La portafinestra di accesso al balcone del piano primo è stata trasformata in finestra. Si evidenzia quindi tale ricostruzione e la diversa sistemazione interna in assenza di titoli autorizzativi edilizi e sismici.

Regolarizzabili mediante: accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/01 e dell'art. 22 L.R. Lazio n. 15/2008

Descrizione delle opera da sanare: le opere descritte sono regolarizzabili con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 15/08 (accertamento di conformità) previo pagamento dell'oblazione prevista dal comma 2 lettera c) e degli eventuali oneri concessori, nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale. Al progetto in sanatoria è propedeutica la verifica della

compatibilità di quanto realizzato con la normative sismica vigente, con idonei accertamenti strutturali di tipo puntuale, al fine di inoltrare richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria al competente ufficio regionale. Va rilevato che il diniego del nulla-osta sismico inficerebbe il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistica di cui sopra. L'oblazione irrogabile e gli eventuali oneri concessori sono da computarsi a cura dell'ufficio comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08 e si valutano in via puramente presuntiva in € 1.000,00. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in € 2.500,00 considerata anche la richiesta di N.O. sismico a sanatoria. Eventuali maggiori importi stabiliti dall'U.T. comunale resterebbero a carico degli acquirenti.

Oneri tecnici: € 2.500,00

Oblazione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

### **7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Consiliare n.41 del 30.09.1195 e integrata con de-liberazione Consiliare n.5 del 09.02.2013
Norme tecniche di attuazione:	1° Adozione: D.C.C. n. 41 del 30/09/1995 , Integrazione - Adozione D.C.C. n. 5 del 9/02/2013

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: di cui al punto **A – Porzione di fabbricato cielo-terra**

Il bene in stima è una porzione di edificio ad uso abitazione cielo terra, di antica costruzione in muratura con tetto a falde, ubicata nel centro storico del Comune di Micigliano con accesso diretto dalla via Piedi La Terra attraverso un passaggio comune ad altre proprietà (p.lla 399 del fg. 12). Distribuita su tre livelli è composta da un vano ed un bagno al piano terra oltre ad ulteriore vano al piano primo, da collegarsi con scala interna di tipo a chiocciola da realizzare nell'apposita asola situata nel solaio interpiano (scala non installata alla data del sopralluogo), per una superficie utile complessiva di circa 40,40 mq. Vi è annessa una cantina al piano seminterrato, accessibile dal passaggio comune di cui sopra, catastalmente composta da due vani dei quali uno completamente crollato e ricoperto di vegetazione (vedi punto conformità catastale precedente), per una superficie utile del vano esistente di circa 20,00 mq.

I due piani abitativi sono stati oggetto di una recente ristrutturazione, non ultimata e, come descritto al punto 7.1 precedente, in assenza di titolo edilizio. Si presentano con pavimentazioni ed intonaci interni ricostruiti ma con presenza di gravi fenomeni di umidità estesa su gran parte delle murature d'ambito. Da completare tutti gli impianti tecnologici. La cantina esistente è priva di qualsiasi finitura, impianto ed infisso, versa in evidente stato di abbandono. Esternamente l'edificio è privo di intonaci e tinteggiature.

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

Cod. Fiscale: PCALSN91E65H501I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 60,40

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non accertabile</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>non accertabili</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro camera</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>non accertabile</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>su terra al piano seminterrato, piastrelle di ceramica al primo e secondo piano</b>

Portone di ingresso

tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **da ristrutturare****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da completare**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**  
condizioni: **non accertabili**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da completare**

termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **assente** diffusori: **assenti** condizioni: **da completare****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.

**N.B. La cantina al piano seminterrato, completamente diruta e della quale non si ha certezza della sua ricostruzione, non viene portata a calcolo nella consistenza dell'edificio**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina - Piano terra	sup reale netta	20,00	0,50	10,00
Abitazione - Piano terra e primo	sup reale netta	40,40	1,00	40,40
		<b>60,40</b>		<b>50,40</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2018 - Semestre 2

Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

## 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. In particolare si tiene conto della ristrutturazione in corso con lavori non ultimati.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Micigliano;

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 - Fabbricato cielo-terra.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina - Piano terra	10,00	€ 750,00	€ 7.500,00
Abitazione - Piano terra e primo	40,40	€ 750,00	€ 30.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.800,00
Valore corpo			€ 37.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Fabbricato cielo-terra		60,40	€ 37.800,00	€ 37.800,00

**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% )	€ 5.670,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 28.230,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Data generazione:  
28-08-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Aldo Langone**

**N.B. : il deposito telematico del presente atto, ai sensi dell' art. 492 c.2 c.p.c., vale anche quale comunicazione in Cancelleria all' esecutato che non ha eletto domicilio.**