

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**
contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **100/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-12-2024 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Ing. Simone Marini
Codice fiscale: MRNSMN83L21H282B
Partita IVA: 01075420578
Studio in: via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti
Telefono: 3406037252
Fax: 0746760341
Email: ing.marini.simone@gmail.com
Pec: simone.marini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: località Scalette, 6 - Scalette - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS - Diritto di Proprieta' per 1000/1000, foglio 2, particella 234, subalterno 3, indirizzo Località Scalette snc, piano T, comune Scandriglia, categoria C/1, classe 2, consistenza 65 mq, superficie 85 mq, rendita € 449,83

2. Stato di possesso

Bene: località Scalette, 6 - Scalette - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: località Scalette, 6 - Scalette - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: località Scalette, 6 - Scalette - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: località Scalette, 6 - Scalette - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: località Scalette, 6 - Scalette - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: località Scalette, 6 - Scalette - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: località Scalette, 6 - Scalette - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 53.487,50

Beni in **Scandriglia (RI)**
Località/Frazione **Scalette**
località Scalette, 6

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Scalette, località Scalette, 6

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Farensè, 26 - 02030 Poggio Nativo (RI)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS - Diritto di Proprietà' per 1000/1000, foglio 2, particella 234, subalterno 3, indirizzo Località Scalette snc, piano T, comune Scandriglia, categoria C/1, classe 2, consistenza 65 mq, superficie 85 mq, rendita € 449,83

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS di Rieti in data 17/05/2010, rep. 28341, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 15/06/2010 al n. 5430 di R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Come riportato nella attestazione prot. 36/61 del 29/01/2024 rilasciata al CTU dall'Amministratore di Condominio, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento consta di 40,16 millesimi.

Confini: A sud-ovest con locale commerciale intestato ad altra ditta catastale, a nord-ovest con locale contatori acqua condominiale e con sottoscala condominiale, a nord-est con scala condominiale in parte e con locale commerciale intestato ad altra ditta catastale per la restante, a sud-est con porticato di uso comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti si segnalano alcune imprecisioni grafiche non riportate (nicchia nella muratura, una incompleta descrizione dei confini catastali dell'unità, oltre alla mancata rappresentazione del servizio igienico interno.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione spazi interni ed errata rappresentazione grafica

pratica DOCFA spese tecniche + diritti: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La correzione delle difformità catastali rilevate è comunque subordinata al preliminare ripristino della conformità edilizia al Comune di Scandriglia (vedasi in tal senso quanto rilevato nell'apposito campo dedicato della presente trattazione).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della procedura si trova in prossimità del confine tra il comune di Scandriglia e quello di Frasso Sabino, in loc. Scalette ed in prossimità della loc. Osteria Nuova, sede di diverse attività commerciali, sia al dettaglio che all'ingrosso. L'immobile risulta essere inserito all'interno di un edificio a destinazione mista (residenziale ai piani 1-2-3 e commerciale al piano terra).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia (sufficiente), esercizi commerciali dettaglio (sufficiente), esercizi commerciali ingrosso (sufficiente), banca (sufficiente), scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), scuole superiori (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Osteria Nuova di Frasso Sabino.

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Turano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: S.S.4 Salaria per Roma 0.50 Km, Autostrada A1 25,60 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Anche se sfitto e non utilizzato, alla data del sopralluogo in cui si è compiuta la liberazione dell'immobile su disposizioni del G.E., è stato possibile appurare che lo stesso risulta in parte occupato con del mobilio di proprietà del debitore.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS srl contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 09/02/2016 ai nn. 97/2016 iscritto/trascritto a Rieti in data 19/02/2016 ai nn. 1336/1095;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 27/06/2023 ai nn. 420 iscritto/trascritto a Rieti in data 26/07/2023 ai nn. 7566/6169;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: come esplicitato nel seguito per quanto riportato dalla dichiarazione dell'Amministratore di Condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Alla data dell'attestazione dell'Amministratore (29/01/2024), per l'anno 2023 - 2024 (dal 01.07.2023 al 30.06.2024) ammontano ad €546.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Alla data dell'attestazione dell'Amministratore (29/01/2024) non sono state deliberate spese straordinarie.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Alla data dell'attestazione dell'Amministratore (29/01/2024), le spese condominiali scadute ed insolte da parte del debitore sono così riassumibili: saldo al 30/06/2022 (giusta delibera di approvazione del consuntivo del 04/07/2022) €2430,57, €360 quale quota a preventivo per l'anno 2022/2023 (dal 01.07.2022 al 30.06.2023) oltre alla Ia ed alla IIa rata quadrimestrale gestione ordinaria anno 2023/2024 per complessivi €364. Per effetto di quanto sopra fatti salvi errori ed omissioni il totale dare certificato dal Bilancio Condominiale ammonta ad € 3.154,57

Millesimi di proprietà: Come specificato nella attestazione prot. 36/61 del 29/01/2024 rilasciata al CTU dall'Amministratore di Condominio, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento consta di 40,16 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: per quanto desunto dall'attestazione prot. 36/61 del 29/01/2024 rilasciata al CTU dall'Amministratore di Condominio, tra le parti comuni vi è da annoverare un cortile condominiale (situato davanti l'ingresso delle abitazioni), un porticato antistante le vetrine dei locali posti al piano terra e una vecchia cisterna interrata ex uso g.p.l. ad oggi in disuso.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe "G" - I.P.E. 122,05 kWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: A quanto risultante al CTU, l'unità immobiliare non è dotata di Attestazione di Prestazione Energetica. Pertanto, come da incarico assegnato da parte del G.E., si è provveduto a reperire tutta la documentazione tecnica necessaria sugli unici elementi presenti ai fini del riscaldamento e della produzione di ACS rilevati, funzionanti e alla data odierna installati a servizio della medesima, e a redigere l'A.P.E. seguendo le procedure di calcolo dettate dalle norme tecniche vigenti, depositandone altresì copia alla Regione Lazio come prescritto dalla Legge Regionale vigente in materia.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS (nato a OMISSIS il OMISSIS), per i diritti pari a 1000/1000 di Usufrutto; OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, per i diritti pari a 1000/1000 di nuda proprietà. dal 22/12/1999 al 17/05/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 22/12/1999, ai nn. 14592; trascritto a Rieti, in data 29/12/1999, ai nn. 8711/6257.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (nato a OMISSIS il OMISSIS), per i diritti pari a 1000/1000 di piena proprietà dal 17/05/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 17/05/2010, ai nn. 28341; trascritto a Rieti, in data 15/06/2010, ai nn. 7733/5430.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 48
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 29/08/1968 al n. di prot.
NOTE: cert. inizio lavori in data 18.08.1969

Numero pratica: 26
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/07/1974 al n. di prot.
Rilascio in data 24/09/1974 al n. di prot.
NOTE: cert. ultimazione lavori data 31.05.1978. Cert. di deposito genio civile ai sensi della legge 64/1974 al n. 8305, pos. 14410 in favore della ditta OMISSIS

Numero pratica: 108/93
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria legge 47/85 e legge 724/94
Per lavori: di variazione di destinazione d'uso per mq 227,33
Oggetto: sanatoria edilizia
Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 376
Rilascio in data 05/07/1993 al n. di prot. 4302

Numero pratica: n. 6/93 pratica edilizia n. 66/92 anno 1993
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: di realizzazione di terrazzi nelle mansarde
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 13/05/1992 al n. di prot.
 Rilascio in data 07/07/1993 al n. di prot. 1866

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo stato assentito che è stato possibile acquisire dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scandriglia, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, una errata rappresentazione grafica di alcune nicchie nella muratura, la mancata rappresentazione del servizio igienico interno; è inoltre presente sul prospetto nord-ovest (verso l'ingresso condominiale) una finestra al di sopra del locale contatori (visibile sullo sfondo del locale commerciale) non riportata graficamente.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per le difformità interne + SCIA in sanatoria condominiale per la finestra

Descrizione delle opere da sanare: difformità interne e private all'unità immobiliare (mancanza bagno, diversa distribuzione spazi interni e errata rappr. grafica) e difformità condominiali relative all'apertura di un vano finestra sul prospetto nord-ovest non riportato nei grafici dei progetti depositati

CILA in sanatoria (oneri oblazione + spese tecniche): € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: La sanatoria condominiale non può essere quantificata in tale sede poichè trattasi di spesa da deliberare ed approvare da parte dell'assemblea condominiale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 2881 del 22.04.1992
Zona omogenea:	F3 "Attrezzature e servizi priv-Sottozona "F3b "
Norme tecniche di attuazione:	art. 49 - zona F3- Riguarda aree la cui vocazione di tipo produttivo è principalmente rivolta ai servizi di natura privata ma aventi interesse generale. Riguarda aree di nuova classificazione o già classificate a servizio F3 dal PRG vigente....la zona F3b riguarda edifici esistenti od in via di realizzazione con destinazione originaria prevalentemente di tipo residenziale o sui quali sono stati insediati servizi od attività di tipo commerciale o di servizi privati e localizzati principalmente nella zona di Montecalvo. Per tali zone si prevede l'intervento edilizio diretto e si prevede la possibilità di man-

	tenere una destinazione mista residenza-servizi in modo da garantire un insediamento diffuso di attività terziarie tuttavia strettamente connesse alla residenza. E' consentito il mantenimento della destinazione d'uso originaria dei manufatti esistenti. In caso di completamento, ampliamento o ristrutturazione la quoa destinata a residenza non potrà essere superiore al 40% della superficie totale.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50m
Altro:	Np = 2 oltre piano interrato o seminterrato parcheggi: 40% Uf + 10% del volume edificato Dc = 5,00 m Df = 10,00 m

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A

L'immobile oggetto della procedura si compone funzionalmente di un unico grande vano adibito a locale commerciale e di un piccolo servizio igienico in prossimità della porta di accesso dall'area porticata condominiale. Esso verte in stato di abbandono e risulta essere occupato con pochi elementi di arredo, ma non utilizzato di fatto. E' dotato di impianto elettrico, idrico, ma non di quello di riscaldamento. Le finiture hanno un sufficiente grado di manutenzione, così come anche l'infisso esterno ed i pavimenti. Il tutto per una superficie complessiva utile lorda di mq 85,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via Farense, 26 - 02030 Poggio Nativo (RI)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: loc. Scalette, 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile verte in stato di abbandono e risulta essere occupato con pochi elementi di arredo, ma non utilizzato di fatto. E' dotato di impianto elettrico, idrico, ma non di quello di riscaldamento. Le finiture hanno un sufficiente grado di manutenzione, così come anche l'infisso esterno ed i pavimenti. E' stato possibile osservare, in alcuni punti del soffitto, delle tracce di infiltrazioni di acqua dal sovrastante lastrico di altra proprietà privata.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: saracinesca materiale protezione: ferro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non esibita
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti conformità: non esibita
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non esibita

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Note	Alla data del sopralluogo non è stato possibile acquisire la dich. di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale commerciale	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
		85,00		85,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Scandriglia-Suburbana/OSTERIA NUOVA

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e de livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Scandriglia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
 Uffici del registro di Rieti;
 Ufficio tecnico di Scandriglia;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Scandriglia per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale commerciale	85,00	€ 750,00	€ 63.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.750,00
Valore corpo			€ 63.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	85,00	€ 63.750,00	€ 63.750,00

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%)	€ 9.562,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 700,00
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:	€ 53.487,50
---	--------------------

Data generazione:
04-07-2024

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini