

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **89/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vocabolo Paradiso - Mompeo (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 4, particella 243, subalterno 1, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 107 mq, rendita € 177,66

foglio 4, particella 243, subalterno 2, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 126 mq, rendita € 244,28

2. Stato di possesso

Bene: Vocabolo Paradiso - Mompeo (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vocabolo Paradiso - Mompeo (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo Paradiso - Mompeo (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Vocabolo Paradiso - Mompeo (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vocabolo Paradiso - Mompeo (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vocabolo Paradiso - Mompeo (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vocabolo Paradiso - Mompeo (RI) - 02040

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 159.200,00

Beni in **Mompeo (RI)**
Località/Frazione
Vocabolo Paradiso

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: Fabbricato composto da n. 2 alloggi

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vocabolo Paradiso

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 243, subalterno 1, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 107 mq, rendita € 177,66

Confini: Affacci su sub2

Intestazione: foglio 4, particella 243, subalterno 2, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 126 mq, rendita € 244,28

Confini: Sub1, part. 151

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da edificio ad uso residenziale cielo terra composto da n.2 unità immobiliari sito in Vocabolo Paradiso, nel comune di Mompeo (RI). Il fabbricato ubicato in zona agricola e dista circa 6km dal Comune capoluogo ed è raggiungibile attraverso strade poderali che si dipartono dalla S.P. Tancia. La zona su cui insiste l'immobile è di tipo agricolo e collinare

Caratteristiche zona: periferica normale - agricola

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Principali collegamenti pubblici: Assenti

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore 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 OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; A rogito di Notaio G. Abbate in data 27/02/2018 ai nn. 2026/1613; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/02/2018 ai nn. 1425/105

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; A rogito di Notaio G. Abbate in data 16/03/2017 ai nn. 1451/1167; Iscritto/trascritto a Rieti in data 20/03/2017 ai nn. 2233/243; Note: Surroga a favore OMISSIS annotazione del 12/03/2018 nn. 151

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data ai nn. iscritto/trascritto a Rieti in data 06/07/2023 ai nn. 6826/5523;

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Allegato all'atto di compravendita

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/06/1983 al 18/03/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Rieti, in data 08/09/1984, ai nn. 6497/5568.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (3/9) e OMISSIS (3/9) dal 03/06/1983 al 21/10/2011. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Rieti, in data 08/09/1984, ai nn. 6497/5568.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (1/9); OMISSIS (1/9); OMISSIS (1/9) dal 18/03/2006 al 25/01/2017. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Rieti, in data 10/05/2007, ai nn. 5388/3619.

Note: Si riporta quanto espresso all'art.1 dell'atto notarile a firma del Notaio G. Abbate rep. 1364/1096 trascritto a Rieti il 26/01/2017 ai nn. 726/579: la continuità [delle trascrizioni] verrà realizzata mediante trascrizione dell'accettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizione del presente atto

Titolare/Proprietario: OMISSIS (3/9) Piena Proprietà e 3/9 Nuda proprietà; OMISSIS (3/9 usufrutto) dal 21/10/2011 al 25/01/2017. In forza di cessione di diritti - a rogito di Notaio C. Bellini, in data 21/10/2011, ai nn. 86896/26521; trascritto a Rieti, in data 26/10/2011, ai nn. 9467/7138.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/01/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di cessione di diritti - a rogito di Notaio G. Abbate, in data 25/01/2017, ai nn. 1364/1096; trascritto a Rieti, in data 26/01/2017, ai nn. 726/579.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n.20 del 27/06/1978

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa conformazione scala esterna di accesso al piano primo; realizzazione di balcone in luogo della copertura a spiovente in corrispondenza del porticato; realizzazione di porta finestra di accesso al balcone di cui sopra; diversa conformazione dei prospetti A, B, C e D; diversa conformazione delle tramezzature interne al piano primo.

Oneri Totali presunti per spese tecniche e sanzioni il tutto salvo conguaglio da stabilire con Amministrazione Comunale: **€ 5.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n.116 del 06/03/2009

Zona omogenea:	E/2 - Agricola
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Il bene oggetto della vendita è costituito da edificio cielo terra composto da n.2 unità immobiliari sito in Vocabolo Paradiso, nel comune di Mompeo (RI). Il fabbricato ubicato in zona agricola e dista circa 6km dal Comune capoluogo ed è raggiungibile attraverso strade poderali che si dipartono dalla S.P. Tancia.

L'immobile ha forma approssimativamente quadrangolare ed è costituito da un unico corpo di fabbrica composto da n.2 piani fuori terra.

L'alloggio al piano terra, identificato come sub 1, ha accesso sia dalla part. 151 (non oggetto di pignoramento che si configura come una sorta di area comune) che dalla corte afferente al solo sub 2.

L'alloggio al piano primo identificato come sub. 2 ha accesso attraverso la corte che conduce ad una scala esterna scoperta.

L'appartamento al piano terra (sub 1) ha una superficie lorda di circa 86mq, è costituito da ingresso/disimpegno; cucina; n.2 stanze; un bagno ed una zona di deposito. L'appartamento al piano primo ha una superficie lorda di circa 108mq, è costituito da ingresso/disimpegno; cucina-soggiorno; n.2 stanze; un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **378,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1978

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo che può ritenersi sufficiente con finiture obsolete ma senza particolari criticità se si eccettuano limitate parti con presenza di muffe.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sub 1 - Appartamento al P.T.	sup lorda di pavimento	86,00	1,00	86,00
Sub 1 - Cantina PT	sup lorda di pavimento	22,00	0,35	7,70

Sub 2 - Appartamento al P.1	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
Sub 2 - Balcone al P1	sup lorda di pavimento	14,00	0,25	3,50
Sub 2 - Corte Esclusiva	sup lorda di pavimento	130,00	0,05	6,50
Sub 2 - Accessorio Forno	sup lorda di pavimento	18,00	0,20	3,60
		378,00		215,30

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Mompeo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00, 1.000,00;
 Altre fonti di informazione: imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 193.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub 1 - Appartamento al P.T.	86,00	€ 900,00	€ 77.400,00
Sub 1 - Cantina PT	7,70	€ 900,00	€ 6.930,00
Sub 2 - Appartamento al P.1	108,00	€ 900,00	€ 97.200,00
Sub 2 - Balcone al P1	3,50	€ 900,00	€ 3.150,00
Sub 2 - Corte Esclusiva	6,50	€ 900,00	€ 5.850,00
Sub 2 - Accessorio Forno	3,60	€ 900,00	€ 3.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.770,00
Valore corpo			€ 193.770,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 193.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 193.770,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	215,30	€ 193.770,00	€ 193.770,00

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%)	€ 29.065,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -4,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 159.200,00
---	---------------------

Data generazione:
23-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI

ELENCO ALLEGATI

01. Elaborato grafico del bene pignorato
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo
09. APE