
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **40/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2024

Giudice Delle Esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con annessa cantina/garage

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Paolessi civ. 107 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina/garage

Corpo: A -

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

, per la
quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **75**, particella **477**, subalterno **22**, indirizzo **VIA MICHELE PAOLESSI, 107**, piano **S1-T**, comune **Rieti**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **7,5 vani**, superficie **136 m²** totale escluse aree scoperte, rendita **€ 968,36**

2. Stato di possesso

Bene: via Paolessi civ. 107 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina/garage

Corpo: A -

Possesso: libero nella disponibilità dell' esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Paolessi civ. 107 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina/garage

Corpo: A -

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Paolessi civ. 107 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina/garage

Corpo: A -

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Paolessi civ. 107 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina/garage

Corpo: A -

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Paolessi civ. 107 - Rieti (RI) - 02100



Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina/garage

Corpo: A -

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Paolessi civ. 107 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina/garage

Corpo: A -

Continuità delle trascrizioni: SI (non si rilevano accettazioni di eredità delle successioni ante ventennio)

8. Prezzo

Bene: via Paolessi civ. 107 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina/garage

Prezzo da libero: € 163.479,50

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione
via Paolessi civ. 107

Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina/garage

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 (non si rilevano accettazioni di eredità delle successioni ante ventennio)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A -.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Paolessi civ. 107

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

per la quota di 1/1 della piena proprietà, foglio **75**, particella **477**, subalterno **22**, indirizzo **VIA MICHELE PAOLESSI, 107**, piano **S1-T**, comune **Rieti**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza **7,5 vani**, superficie **136 m²** totale escluse aree scoperte, rendita **€ 968,36**

Confini:

a nord-nord/ovest: affaccio su p.lla 790 e su via L. di Benedetto;

a sud/ovest: affaccio su corte comune a tutti i subb. (sub. 40);

a sud: (sub. 41), subb. 43 e 44, Locale ascensore e vano scala, B.C.N.C. a tutti i subb.;

ad est: affaccio su su corte comune a tutti i subb. (sub. 46), salvo altri e diversi confini.

N.B. Il bene gode di utilità comuni censite al Foglio 75 Particella 477 Subb. 40, 43, 44, 45, 46, 47 e 48 – Corte comune, locale ascensore, vano scala, locali condominiali, vano sottoscale e marciapiedi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni per la chiusura di una porta tra due vani. **Alla data del rilievo appare che l'immobile sia utilizzato come ufficio ma verrà però valutato nella destinazione urbanistica assentita (abitazione stante le dichiarazioni in atti della proprietaria/debitrice).**

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni per la chiusura di un vano porta.

Onorari tecnici: € 450,00

Diritti presentazione pratica: € 50,00

Oneri Totali: **€ 500,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

N.B. La regolarizzazione catastale dei manufatti potrà avvenire dopo quella urbanistica del successivo punto 7.1

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Rieti è un comune italiano di 47.585 abitanti del Lazio, capoluogo dell'omonima provincia e capitale della regione storica della Sabina. Il fabbricato di cui è parte il bene in stima è ubicato in un'area decentrata rispetto al centro storico ma completa per edificazione e dotata di tutti i servizi e le urbanizzazioni, tale da avere una buona appetibilità dal punto di vista commerciale immobiliare.

Caratteristiche zona: Centro urbano residenziale

Area urbanistica: residenziali/commerciali a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Terni, L'Aquila, Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Terminillo, Laghi Lungo e Ripasottile.

Attrazioni storiche: Santuari francescani.

Principali collegamenti pubblici: Stazione FFSS L' Aquila-Sulmona-Terni 1 km, Fermata Co.Tra.L. Rieti-Roma 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero nella disponibilità dell' eseguita

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

contro : ; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 240.000,00; importo capitale: € 120.000,00 della durata di anni 25 ; a rogito di notaio



- **Ipoteca legale** a favore di _____ contro _____ ; importo ipoteca: € 110.941,90; importo capitale: € 55.470,95 ; a rogito di pubblico ufficiale

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** a favore di _____ contro _____ ; importo ipoteca: € 46.950,68; importo capitale: € 23.475,34 ; a rogito di pubblico ufficiale

- **Ipoteca giudiziale** a favore di _____ contro _____ ; derivante da DECRETO INGIUNTIVO; importo ipoteca: € 30.000,00; importo capitale: € 25.138,51 ; a rogito di pubblico ufficiale

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di _____ contro _____ ; derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per la somma di € 68.000,00 oltre interessi e spese ; a rogito di Pubblico ufficiale

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento ipotecario al 11/10/2024 (vedi allegato n. 06 A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non specificato.

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 (v. dichiarazioni della debitrice al sopralluogo)

Indice di prestazione energetica: (v. punto precedente)

Note Indice di prestazione energetica: (v. punto precedente)

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



Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

), ciascuno per i diritti di 1/2 della Piena proprieta' dal
31/03/1977 al 03/05/1999 in forza di

Titolare/Proprietario:

per i diritti di 1/6 ciascuno
della piena proprieta' dal 03/05/1999 al 24/06/2000 in forza di

N.B. Non risultano atti di accettazione di eredità.

Titolare/Proprietario:

per i diritti di 1/2 ciascuno della piena proprieta' dal 24/06/2000 al 11/06/2004 in
forza di :

N.B. Non risultano atti di accettazione di eredità.

Titolare/Proprietario:

per la quota di 1/2 ciascuna della piena proprietà dal 11/06/2004 al
24/04/2012 in forza di

Titolare/Proprietario:

per la quota di 1/1 della piena proprietà dal 24/04/2012 ad oggi (**attuale
proprietaria**) in forza di

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruire prot. n.

Per lavori: costruzione di due fabbricati di civile abitazione in via Paolessi

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: costruzione di due fabbricati di civile abitazione in via Paolessi

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione a sanatoria interventi di manutenzione straordinaria



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

Sono state riscontrate piccole difformità inerenti la realizzazione di una porta tra due vani. Alla data del rilievo appare che l'immobile sia utilizzato come ufficio, ma verrà valutato nella destinazione urbanistica assentita (abitazione proprietaria/debitrice).

Regolarizzabili mediante: presentazione C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell' art. 22 della L.R. 15/08 (accertamento di conformità) per le modifiche interne

Descrizione delle opere da sanare: l' apertura del vano porta è regolarizzabile previo pagamento dell'oblazione prevista dalla L.R. 15/08 comma 2 lettera c), nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale che si valuta in via puramente presuntiva in € 1.000,00 restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in € 1.000,00, restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente.

Oneri tecnici: € 1.000,00

Oblazione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

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:	
Zona omogenea:	Zona B2 "Conservazione urbanistica e recupero"

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 in stima è un appartamento ubicato al piano di primo di un fabbricato pluripiano di più ampia consistenza, situato in una zona periferica rispetto al Centro storico del Comune di Rieti. Costruito negli anni '70, è in c.a. con tetto a falde, esternamente rivestito in parte con cortina, a destinazione residenziale/commerciale, è in buono stato di manutenzione e conservazione.

E' composto da: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, tre vani e due bagni per una superficie complessiva utile di circa mq. 115,00 ed h interna di mt. 3,00 oltre a due balconi di circa 18,00 mq complessivi. All' appartamento è annesso una cantina/garage al piano seminterrato di mq. 15,25 circa. Completi e funzionanti gli impianti.



1. Quota e tipologia del diritto1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: :

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **148,25****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: non accertabili
Fondazioni	tipologia: non accertabile materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Scale	tipologia: scala condominiale interna materiale: c.a. condizioni: discrete
Solai	tipologia: misti in laterocemento condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non accertabile condizioni: non accertabili
Pareti esterne	materiale: laterizio coibentazione: non accertabile rivestimento: in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite a cortina condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle e parquet condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: non accertabili conformità: non accertabile



Fognatura

tipologia: **separata** recapito: **collettore o rete comunale**
condizioni: **non accertabili** conformità: **non accertabile**

Gas

alimentazione: **metano da rete comunale**

Idrico

alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in alluminio conformità: **non accertabile****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

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. Alla data del rilievo appare che l' immobile sia utilizzato come ufficio, ma verrà valutato nella destinazione urbanistica assentita (abitazione proprietaria/debitrice).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Piano S1 - Cantina/garage	sup reale netta	15,25	0,70	10,68
Piano 1 - Sup. residenziale	sup reale netta	115,00	1,00	115,00
Piano 1 - balconi	sup reale netta	18,00	0,25	4,50
		148,25		130,18

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: Semicentrale/V.LE MORRONI,V.LE MARAINI,REGINA PACIS

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

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 differenze 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 che condizionano il prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti ;

Uffici del registro di Rieti ;

Ufficio tecnico di Rieti ;

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 - Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 195.270,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano S1 - Cantina/garage	10,68	€ 1.500,00	€ 16.020,00
Piano 1 - Sup. residenziale	115,00	€ 1.500,00	€ 172.500,00
Piano 1 - balconi	4,50	€ 1.500,00	€ 6.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 195.270,00
Valore corpo			€ 195.270,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 195.270,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 195.270,00

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]	130,18	€ 195.270,00	€ 195.270,00

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%)	€ 29.290,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
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:	€ 163.479,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 163.479,50

Data generazione:
11-09-2024

L'Esperto alla stima

