

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **110/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Andrea Albani
Codice fiscale: LBNNDR80S13H282W
Partita IVA: 00978000578
Studio in: VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI
Fax: 0746485473
Email: albani.andrea@hotmail.it
Pec: andrea.albani@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni., foglio 10, particella 361, subalterno 1, indirizzo VIA SAN BIAGIO n. SNC, piano T-1, comune Cottanello, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 153 m² Totale: escluse aree scoperte**: 145 m², rendita € 238,60

foglio 10, particella 361, subalterno 2, indirizzo VIA SAN BIAGIO n. SNC, piano T, comune Cottanello, categoria C/6, classe 11, consistenza 22 m², superficie Totale: 22 m², rendita € 34,09

sezione censuaria Cottanellofoglio 10, particella 360, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 06 are 90 ca, reddito dominicale: € Euro 1,78 L. 3.450, reddito agrario: € Euro 2,32 L. 4.485,

sezione censuaria Cottanellofoglio 10, particella 360, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 06 are 90 ca, reddito dominicale: € Euro 1,78 L. 3.450, reddito agrario: € Euro 2,32 L. 4.485,

2. Stato di possesso

Bene: Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via San Biagio snc - Castiglione - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 42.750,80

Beni in **Cottanello (RI)**
Località/Frazione **Castiglione**
Via San Biagio snc

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? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Castiglione, Via San Biagio snc

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni., foglio 10, particella 361, subalterno 1, indirizzo VIA SAN BIAGIO n. SNC, piano T-1, comune Cottanello, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 153 m² Totale: escluse aree scoperte**: 145 m², rendita € 238,60

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord: part. 361, Sub.3 Sud: part. 467 Est: part. 361, Sub.3 Ovest: part. 361, Sub.2

Note: Si precisa che il bene censito al NCEU F. 10, part. 361 sub. 3 (corte esterna esclusiva) è un bene comune non censibile al suddetto immobile

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni., foglio 10, particella 361, subalterno 2, indirizzo VIA SAN BIAGIO n. SNC, piano T, comune Cottanello, categoria C/6, classe 11, consistenza 22 m², superficie Totale: 22 m², rendita € 34,09

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord: part. 361, Sub.3 Sud: part. 467 Est: part. 361, Sub.1 Ovest: part. 361, Sub.3

Note: Si precisa che il bene censito al NCEU F. 10, part. 361 sub. 3 (corte esterna esclusiva) è un bene comune non censibile al suddetto immobile

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. , sezione censuaria Cottanello, foglio 10, particella 360, qualità SEMI-NATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 06 are 90 ca, reddito dominicale: € Euro 1,78 L. 3.450, reddito agrario: € Euro 2,32 L. 4.485

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/12/1971

Confini: Nord: part. 556 Sud: part. 467 Est: part. 361, Sub.3 Ovest: strada

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. , sezione censuaria Cottanello, foglio 10, particella 360, qualità SEMI-NATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 06 are 90 ca, reddito dominicale: € Euro 1,78 L. 3.450, reddito agrario: € Euro 2,32 L. 4.485

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/12/1971

Confini: Nord: part. 556 Sud: part. 467 Est: part. 361, Sub.3 Ovest: strada

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: F. 10, Part. 361 sub. 1: piano terra Cambio di destinazione d'uso; Piano primo Diversa distribuzione di spazi interni; realizzazione di finestra sul vano scale.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

DOCFA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietari 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 annotata a favore OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di FRANCESCA ROMANA PERRINI in data 25/09/2008; Iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 06/10/2008 ai nn. 11301/1546

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 05/07/2023 ai nn. 462 iscritto/trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 31/07/2023 ai nn. 7774/6330;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note Indice di prestazione energetica: Attestato non redigibile a causa del mancato aggiornamento del libretto della centrale termica

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i dall'ante ventennio al **18/02/2005**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO; registrato a UR Sede RIETI, in data 08/08/2003, ai nn. 23/1457; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 01/03/2004, ai nn. 1891/1405.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal 18/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Carlo Filippetti, in data 18/02/2005, ai nn. 41575/23795; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 23/02/2005, ai nn. 1422/882.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: DIA prot. 2904 del 20.09.2013

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 art. 22

Per lavori: Manutenzione straordinaria civile abitazione

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/09/2013 al n. di prot. 2904

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: F. 10, Part. 361 sub. 1: piano terra apertura di porta nel locale ripostiglio e differente realizzazione di tettoia di copertura (prospetto ovest); Piano primo: Diversa distribuzione di spazi interni; Apertura di muratura tra camera e vano scale con realizzazione di porzione di solaio interpiano. Nella corte insistono una baracca ed casetta in legno in assenza di titolo. Regularizzabili mediante: SCIA in Sanatoria previa acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA in Sanatoria con opere: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Note: I manufatti pertinenziali dovranno essere rimossi

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano di fabbricazione
In forza della delibera:	DGR del 12.06.1979
Zona omogenea:	B sottozona B3 Di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato 04 alla presente consulenza

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da edificio unifamiliare cielo terra, che si sviluppa su due livelli comunicati internamente, con annessa corte esclusiva più terreno attiguo. Al piano terra si trovano rispettivamente un Ingresso (mq 1,60), un salone (mq 20,95), una soggiorno con angolo cottura (mq 21,45), una cantina (mq 21,35) ed un ripostiglio (mq 2,75). Al piano primo si trovano rispettivamente un disimpegno (mq 8,85), due camere (rispettivamente mq 21,90 e mq 21,20), un bagno (mq 6,00), una terrazza (mq 16,60) ed un balcone (mq 11,45). La corte di pertinenza dell'unità abitativa sviluppa una superficie di mq 80 circa mentre il terreno attiguo prosegue in senso longitudinale fino a giungere ad una strada locale e sviluppa una superficie catastale di mq 690. Si da atto che nel predetto terreno insistono una baracca ed una casetta lignea realizzate in assenza di titolo.

1. Quota e tipologia del diritto**500/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**500/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **154,10**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale
Infissi esterni	tipologia: a doppia anta battente materiale: legno ed alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno
Pavim. Interna	materiale: Piastrelle in gress
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello
Rivestimento	ubicazione: bagni e angolo cottura materiale: piastrelle
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: travertino

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **bombole** alimentazione: **GPL**

Termico

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

Note: si segnala che il suddetto impianto è coadiuvato da mobiletti termoconvettori ubicati in diversi punti dell'abitazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Salone	sup reale netta	20,95	1,00	20,95
ingresso	sup reale netta	1,60	0,80	1,28
Soggiorno	sup reale netta	21,45	0,94	20,16
Cantina	sup reale netta	21,35	0,40	8,54
Ripostiglio	sup reale netta	2,75	0,30	0,83
Disimpegno	sup reale netta	8,85	0,80	7,08
Camera 2	sup reale netta	21,90	0,90	19,71
Camera 1	sup reale netta	21,20	1,00	21,20
Bagno	sup reale netta	6,00	0,90	5,40
Terrazza	sup reale netta	16,60	0,15	2,49
Balcone	sup reale netta	11,45	0,15	1,72
		154,10		109,36

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 60.148,00
Valore corpo	€ 60.148,00
Valore Accessori	€ 2.500,00
Valore complessivo intero	€ 62.648,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 62.648,00

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 economico [A3] con annesso corte esclusiva	109,36	€ 62.648,00	€ 62.648,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.397,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.750,80
---	--------------------

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani