

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

..... "omissis" S.r.l.

contro:

..... "omissis" e "omissis"

N° Gen. Rep. **76/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15.02.2023 ore 9.30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto COLONNELLO**

Custode Giudiziario: **Avv Francesca BLASI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

n. 5 APPARTAMENTI e **n. 1 ABITAZIONE** isolata con magazzino pertinenziale
in 3 edifici distinti ubicati nella Frazione di "**Albaneto**" del Comune di **LEONESSA** (RI)

Lotto 01

Appartamento - Fg. 131 p.lla 452 sub. 4 (P. Seminterrato) Cat. A/3

Lotto 02

Appartamento - Fg. 131 p.lla 452 sub. 5 (P. Terra) Cat. A/3

Lotto 03

Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 6 (P. Terra) Cat. A/3

Lotto 04

Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 7 (P. Primo) Cat. A/3

Lotto 05

Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 8 (P. Secondo) Cat. A/3

Lotto 06

Abitazione - Fg. 131 p.lla 212 sub. 1 (Piano PS1-T-1) Cat. A/2

Magazzino pertinenziale - Fg. 131 p.lla 212 sub. 2 (Piano PS1) Cat. C/2

Esperto alla stima: **Architetto Marco SIGNORETTI**

Codice fiscal e Partita IVA:: SGN MRC 64S27 H501A - 00792840571

Studio in: Via Paolessi 83 - 02100 Rieti

Telefono / Fax : 0746-200.628 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO _____ (LOTTO 03)**1. Ubicazione**

- **APPARTAMENTO** in edificio aggregato, nel centro storico della Frazione di **“Albaneto”** in Comune di **LEONESSA (RI)** (02016)

Attuale intestazione catastale:

- **“omissis”** nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: **“omissis”**
Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con:
..... **“omissis”** nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: **“omissis”**

Attuale Identificavo catastale

Categoria: Abitazione di tipo economico [Cat. A/3]

- foglio **131**, particella **574**, subalterno **6**, scheda catastale presente in atti, indirizzo LOCALITA' ALBANETO snc, piano T, comune LEONESSA (Codice: E535), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4.5, Superficie Catastale: Totale 80 mq, Totale escluse aree scoperte: 80 m², rendita Euro 178.95;

2. Stato di possesso

Immobile concesso in locazione per il solo uso di *“case vacanze”* alla *“Soc. “omissis”S.r.l.”* (C.F. : 12436191006), società subentrata alla Soc. *“..... “omissis”S.r.l.”* (*verbale di modifica della ragione sociale Notaio “omissis”in data 11.05.2015 rep. 1206*) in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato in data 03.08.2013 della durata di anni 6+6 (sei+sei), dal 03.08.2013 al 02.08.2019, rinnovato di 6 anni a tutto il 02.08.2025, per un canone annuale complessivo, unitamente ad altri due appartamenti nel medesimo edificio, di € 18.000,00 (Euro diciottomila), ovvero € 1.500,00 mensili, corrispondenti ad € 500/mese per ciascuno dei 3 appartamenti (sub. 6, sub. 7 e sub.8), rispettivamente: **Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5**, della procedura esecutiva trattata.

Contratto di locazione acquisito (*Vedi Allegato 10*), registrato presso U.R. di Rieti in data 03.09.2013, prot. 21027, Serie 3 n. 3240, opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente la trascrizione del pignoramento (Form. n. **3848** del 20.06.2019).

3. Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili

Verificata con esito: NEGATIVO

4. Creditori Iscritti

..... **“omissis”** S.p.a.

con sede in Torino P.zza San Carlo n. 156 - C.F./ P.IVA : **“omissis”**

Ipoteca Volontaria a proprio favore iscritta a Rieti in data 16.04.2010 Form. **786**

5. Comproprietari

Nessuno, oltre i debitori eseguiti

6. Misure Penali

Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito positivo

8. Prezzo

LOTTO 03 - Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 6 (P. Terra) Cat. A/3

Valore complessivo intero: in cifra tonda € **27.000,00**

Bene:

APPARTAMENTO in edificio aggregato, nel centro storico della Frazione di **"Albaneto"**
in Comune di **LEONESSA (RI)** (02016)

Lotto 03

Appartamento - Fg. 131 p.IIa 574 sub. 6 (P. Terra) Cat. A/3

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"**

Appartamento - Fg. 131 p.IIa 574 sub. 6 (P. Terra) Cat. A/3

Abitazione di tipo economico [Cat. A/3]

Quota, tipologia del diritto e attuale intestazione catastale :

- **"omissis"** nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: **"omissis"**
Proprietà' 1/1 in regime di comunione dei beni con:
..... **"omissis"** nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: **"omissis"**

Attuale Identificavo catastale

Categoria: Abitazione di tipo economico [Cat. A/3]

- foglio **131**, particella **574**, subalterno **6**, scheda catastale presente in atti , indirizzo LOCALITA' ALBANETO snc, piano T, comune LEONESSA (Codice: E535), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4.5 , Superficie Catastale: Totale 80 mq, Totale escluse aree scoperte: 80 m², rendita Euro 178.95;

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fg. 131 p.IIa 574 sub.6 risulta variato in Località Albaneto, A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 178,95;
- variazione toponomastica del 01/09/2015 protocollo n. ri0068438 in atti dal 01/09/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 15879.1/2015) l'immobile Fg. 131 p.IIa 574 sub.6 risulta variato in Località Albaneto, A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 178,95;
- variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. ri0153960 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 15823.1/2011) l'immobile Fg. 131 p.IIa 574 sub.6 risulta variato in Frazione Albaneto, A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 178,95;

- frazionamento del 15/10/1999 in atti dal 15/10/1999 frazionamento per trasferimento di diritti (n. d01282.1/1999) l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.6 risulta variato in Località Albaneto, A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 178,95; Leonessa, NCEU Fgl. 131 p.lla 574 sub.4, Frazione Albaneto, A/2, classe 1, vani 13,5, con rendita catastale Lit.121.500, piano terra, 1°, 2°;
- variazione del 07/10/1999 in atti dal 07/10/1999 da in corso di costr. ad ultimato (n. d01228.1/1999) l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato in Frazione Albaneto, A/2 - appartamento di tipo civile, rendita Lit.121.500;
- variazione del 24/06/1993 in atti dal 07/10/1999 da area urbana ad in corso di costruzione (n. 91.1/1993) l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato in Frazione Albaneto;
- variazione del 08/06/1993 in atti dal 07/10/1999 demolizione (n. 84.1/1993) l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato inf/1 - area urbana;
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato in A/6 - appartamento di tipo rurale, rendita Lit.11.200;
- voltura del 05/10/1985 in atti dal 24/09/1987 (n. 156/1986) l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato in A/6 - appartamento di tipo rurale, rendita Lit.256;
- impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato in Frazione Albaneto, A/6 - appartamento di tipo rurale, rendita Lit.256;

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevati
(in presenza di condominio di fatto, non costituito)

Confini:

Nord : P.zza S. Nicola (già P.zza S. Maria degli Angeli)

Sud: Fg. 131, p.lla 585

Est: Fg. 131, p.lla 575

Ovest: strada pubblica (Via Viesci)

Piano Superiore : Fg. 131 p.lla 574 sub.7

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

APPARTAMENTO nel centro storico della frazione di "Albaneto" del Comune di Leonessa (RI), articolato su unico livello con esposizione su un solo lato (Ovest), termo autonomo, in ordinarie condizioni manutentive generali, inserito al piano terra di un edificio aggregato composto da n. 3 unità immobiliari residenziali, una per ciascun piano, costituenti altrettanti lotti della procedura esecutiva trattata (**Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5**), realizzato in epoca remota, ristrutturato nel 1985, con ingresso indipendente dalla via pubblica per il tramite di una piccola rampa di scale.

L'APPARTAMENTO si compone di: soggiorno con angolo cottura, camino e stufa a pellet, n. 1 bagno, disimpegno, n. 2 camere da letto ed un ripostiglio sotto-scala, per una superficie utile netta calpestabile complessiva di **mq. 57.10**, corrispondente ad una superficie equivalente di **mq. 55.90** e ad una lorda di **mq 88.89**.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: Centro Storico (A3) residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile concesso in locazione per il solo uso di "case vacanze" alla "Soc. **"omissis"**S.r.l." (C.F. : 12436191006), società subentrata alla Soc. "..... **"omissis"**S.r.l." (*verbale di modifica della ragione sociale Notaio **"omissis"**in data 11.05.2015 rep. 1206*) in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato in data 03.08.2013 della durata di anni 6+6 (sei+sei), dal 03.08.2013 al 02.08.2019, rinnovato di 6 anni a tutto il 02.08.2025, per un canone annuale complessivo, unitamente ad altri due appartamenti nel medesimo edificio, di € 18.000,00 (Euro diciottomila), ovvero € 1.500,00 mensili, corrispondenti ad € 500/mese per ciascuno dei 3 appartamenti (sub. 6, sub. 7 e sub.8), rispettivamente: **Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5**, della procedura esecutiva trattata;

Contratto di locazione acquisito (*Vedi Allegato 10*), registrato presso U.R. di Rieti in data 03.09.2013, prot. 21027, Serie 3 n. 3240, opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente la trascrizione del pignoramento (Form. n. **3848** del 20.06.2019).

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:

Nessuno.

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"** S.p.a. (**creditore ipotecario**)
con sede in Torino P.zza San Carlo n. 156 - C.F./P.IVA : **"omissis"**

contro:

- **"omissis"** (**Terzo datore di ipoteca**)
nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: **"omissis"**
Proprieta' 1/2
- **"omissis"** (**Terzo datore di ipoteca**)
nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: **"omissis"**
Proprieta' 1/2
- **Debitore non datore di ipoteca**
Ristorante "..... **"omissis"** S.r.l."
con sede a Roma C.F./P.Iva : 09923181003

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 780.000; Importo capitale: € 390.000;
A rogito della Dott.ssa **"omissis"** , Notaio in Rieti, stipulato in data
14.04.2010 n. 28234/15785;
Ipoteca Iscritta a Rieti in data 16.04.2010 **Form. 786**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

a favore di:

- **"omissis"** S.r.l.
con sede a Conegliano (TV) C.F./ P.Iva : **"omissis"**
contro:
- **"omissis"**
nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: **"omissis"**
Proprieta' 1/2
- **"omissis"**
nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: **"omissis"**
Proprieta' 1/2

Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili;
A rogito: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rieti in data 05.06.2019
Rep. 533/2019
Pignoramento trascritto a Rieti in data 20.06.2019 **Form. 3848;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Verificata con esito positivo.

4.3 Misure Penali

Nessuna trascritta

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate (in assenza di condominio costituito)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate (in assenza di condominio costituito)
Spese condominiali scadute ed insolute: non rilevate (in assenza di condominio costituito)
Millesimi di proprietà: non rilevati (in assenza di condominio costituito)
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito negativo
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate (in assenza di condominio costituito)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati
Avvertenze ulteriori: non rilevate

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "G"

Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data 16.01.2023 al n. prot. 50393

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolari/Proprietari:**

- **"omissis"**nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: **"omissis"**
Proprietaria 1/1 in regime di comunione dei beni con:
..... **"omissis"**nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: **"omissis"**

Titolari dal 25.06.1993 ad oggi _____ (attuali proprietari)

In forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. **"omissis"**, Notaio in L'Aquila (AQ), stipulato in data 25.06.1993, n. 75106;

Atto riferito all'unità immobiliare Fg. 131, p.lla 574 sub. 4, oggi identificata in catasto: Fg. **131**, p.lla **574** sub. **6** (Lotto 03)

Atto trascritto a Rieti, in data 17.07.1993 **Form. 4289.**

Precedenti proprietari:

- **"omissis"** nata a L'aquila il 20-05-1955 C.F. **"omissis"**
1/14 di piena proprietà;
- **"omissis"** nata a Napoli il 11-03-1958 C.F. **"omissis"**
1/14 di piena proprietà;
- **"omissis"** nato a L'aquila il 06-08-1954 C.F. **"omissis"**
1/14 di piena proprietà;
- **"omissis"** nato a L'aquila il 28-11-1958 C.F. **"omissis"**
1/7 di piena proprietà
- **"omissis"** nato a Pettorano Sul Gizio il 02-03-1936 C.F. **"omissis"**
1/14 di piena proprietà;
- **"omissis"** nato a L'aquila il 12-11-1961 C.F. **"omissis"**
1/7 di piena proprietà;
- **"omissis"** nato a Leonessa il 07-03-1960 C.F. **"omissis"**
1/7 di piena proprietà;
- **"omissis"** nato a Leonessa il 02-09-1953 C.F. **"omissis"**
1/14 di piena proprietà;
- **"omissis"** nato a L'aquila il 23-01-1955 C.F. **"omissis"**
1/7 di piena proprietà;
- **"omissis"** nata a Malta il 16-06-1939 C.F. **"omissis"**
1/14 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **506/1573 del 02.04.1985**

Intestazione: **"omissis"** , **"omissis"** e **"omissis"**

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: *"Consolidamento e risanamento conservativo di un fabbricato di civile abitazione"* conseguente a ripristino e riparazione danni sisma 1979

Presentazione in data 23.03.1985 al n. di prot. 1573

Rilascio in data 02.04.1985 al n. di prot. 1573

Numero pratica: **n. 439 Reg. - Prot. 9027 del 06.10.1999**

Intestazione: *“omissis”* e *“omissis”*

Tipo pratica: **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività ex. L. 662/96)**

Per lavori di: Variante finale

Presentazione in data 06.10.1999 al n. di prot. 9027

Collaudo Statico depositato alla Regione Lazio (Ex Genio Civile) n. pos. 01122 del 03.09.1999

Agibilità: rilasciata in data 03/12/1999;

7.1 Conformità edilizia:

Si segnala che la citata D.I.A. n. 439 Reg. Prot. 9027 del 06.10.1999, inoltrata a conclusione dei lavori di *“Consolidamento e risanamento conservativo”* dell'intero fabbricato conseguente a ripristino e riparazione dei danni del sisma del 1979 autorizzati con C.E. 506/1573 del 02.04.1985, è stata oggetto di richiesta di integrazione documentale da parte del Comune di Leonessa con nota n. prot. 9027 del 20.10.1999 che, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, non sembrerebbe essere stata definita. In tal caso sarà necessario regolarizzare tale situazione mediante la definizione di una procedura per *“Accertamento di conformità”* con deposito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di specifico progetto *“a sanatoria”* con contestuale deposito di CILA/SCIA (artt. 36 e 37 del DPR 380/2001).

Si rileva tuttavia che detta regolarizzazione potrebbe non essere necessaria in ragione del fatto che gli interventi previsti nella citata D.I.A. n. 439 Reg. Prot. 9027 del 06.10.1999 sono stati ugualmente recepiti dall'Amm.ne comunale nel Certificato di Agibilità da quest'ultima rilasciato in data 03/12/1999, laddove viene dichiarato abitabile l'intero edificio che, per numero di piani ad uso residenziale (n. 3), numero di unità immobiliari (n. 3) e tipologia di ambienti, corrispondono a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla citata D.I.A. n. 439 Reg. Prot. 9027 del 06.10.1999 e al relativo accatastamento del 15.10.1999.

Tuttavia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione indicata nella nota trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di LEONESSA (RI) a mezzo pec del 14.10.2022 prot. 9319 e consegnata in copia in occasione dell'accesso presso gli uffici comunali in data 11.01.2023, per la sola unità immobiliare distinta con l'attuale sub. 6 (Lotto 3 della procedura esecutiva), sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Diversa distribuzione di spazi interni alla singola unità immobiliare nonché chiusura di un'apertura di collegamento del disimpegno, interno all'unità immobiliare, con il disimpegno comune di accesso agli altri appartamenti ai piani superiori dell'edificio;
- 2) Diversa posizione e forma di aperture esterne di porte e finestre, con particolare riferimento alla finestra del soggiorno ed attigua porta di accesso al piccolo locale tecnico in corrispondenza del ballatoio di accesso all'appartamento;

Ne deriva quindi, e comunque, la necessità di regolarizzare le difformità rilevate, mediante definizione di una procedura di *“Accertamento di conformità”* con deposito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di specifico progetto *“a sanatoria”* con contestuale richiesta di SCIA (artt. 36,37 del DPR 380/2001), previa eventuale acquisizione dei pareri da richiedere agli Enti preposti alla tutela dei vincoli ivi presenti e corresponsione dei *“costi amministrativi”* (obblazioni, sanzioni, diritti istruttori, tributi, ect) il cui importo è stato ragionevolmente assorbito sia nella valutazione complessiva del compendio che nella detrazione finale del 20% del valore di stima per *“assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria”*, come da disposizioni del Giudice delle Esecuzioni (V. p.to 8.4 *“Adeguamenti e correzioni della stima”*).

E' evidente che detta regolarizzazione edilizia "ex-post" per "accertamento di conformità" dovrà essere supportata da un'attività di Progettazione e Direzione Lavori condotta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione che dovrà curare l'intero "iter" urbanistico-edilizio nonché la definitiva denuncia di variazione ed aggiornamento catastale.

In riferimento alla citata attività professionale si stimano i costi di :

- Progettazione , D.LL. ed attività connesse :	€	3.000,00
- Aggiornamento catastale con procedura DOCFA:	€	1.000,00

Per un totale di € 4.000, comprensivo di Oneri fiscali, previdenziali, diritti istruttori, tributi, ect , da portare in detrazione al valore di stima dell'intero compendio (Lotto 3) .

Rif. : "DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE" (Allegato 4)

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. (Piano Regolatore Generale)
In forza della delibera:	Approvazione: D.G.R. Lazio n. 258 del 07.08.2013
Zona omogenea:	ZONA: "A" (Centro Storico) sottozona "A3"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 9319 del 14.10.2022 (Allegato 4.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 9319 del 14.10.2022 (Allegato 4.1)
Rapporto di copertura:	Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 9319 del 14.10.2022 (Allegato 4.1)
Altezza massima ammessa:	Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 9319 del 14.10.2022 (Allegato 4.1)
Volume massimo ammesso:	Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 9319 del 14.10.2022 (Allegato 4.1)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate le irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Lotto 03

APPARTAMENTO in edificio aggregato, nel centro storico della Frazione di "Albaneto"
in Comune di **LEONESSA (RI)** (02016)

Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 6 (P. Terra) Cat. A/3

Categoria: Abitazione di tipo economico [Cat. A/3]

APPARTAMENTO nel centro storico della frazione di "Albaneto" del Comune di Leonessa (RI), articolato su unico livello con esposizione su un solo lato (Ovest), termo autonomo, in ordinarie condizioni manutentive generali, inserito al piano terra di un edificio aggregato composto da n. 3 unità immobiliari residenziali, una per ciascun piano, costituenti altrettanti lotti della procedura esecutiva trattata (**Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5**), realizzato in epoca remota, ristrutturato tra il 1985 e il 1999, con ingresso indipendente dalla via pubblica per il tramite di una piccola rampa di scale.

L'APPARTAMENTO si compone di: soggiorno ed angolo cottura con camino e stufa a pellet, n. 1 bagno, disimpegno, n. 2 camere da letto ed un ripostiglio sotto-scala, per una superficie utile netta calpestabile complessiva di **mq. 57.10**, corrispondente ad una superficie equivalente di **mq. 55.90** e ad una lorda di **mq 88.89**.

Quota, tipologia del diritto e attuale intestazione catastale :

- "**omissis**" nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: "**omissis**"
Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con:
..... "**omissis**" nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: "**omissis**"

Comproprietari: nessuno, oltre i debitori esecutati

L'edificio è stato costruito in epoca remota (presumibilmente ante 1942)

L'edificio è stato ristrutturato tra il 1985 e il 1999

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi interamente fuori terra.

Stato di manutenzione generale: ordinario

Condizioni generali dell'immobile:

Il compendio si presenta in ordinarie condizioni manutentive, coerenti con l'epoca della sua ristrutturazione edilizia generale.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ordinarie
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ordinarie
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: ordinarie
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: ordinarie

Pavim. Interna materiale: **monocottura** condizioni: **ordinarie**
 Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **ordinarie**
 Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **nessuno** condizioni: **ordinarie**
 Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **maioliche di monocottura** condizioni: **ordinarie**

Impianti:

Antifurto inesistente
 Antincendio inesistente
 Ascensore inesistente
 Citofonico inesistente
 Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
 Energia solare inesistente
 Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **ordinarie** conformità: **da collaudare**
 Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **ordinarie** conformità: **da collaudare**
 Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato e polietilene** condizioni: **ordinarie** conformità: **da collaudare**
 Telefonico inesistente
 Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **stufa a pellet** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ordinarie** conformità: **da collaudare**
 Ventilazione inesistente

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1985-1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con stufa a pellet e radiatori in alluminio

Stato impianto	ordinarie
Epoca di realizzazione/adeguamento	1985-1999

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata riferita alla Superficie netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente Mq.
SOGGIORNO	sup reale netta	25.29	1,00	25.29
CAMERA - 01	sup reale netta	11.76	1,00	11.76
CAMERA - 02	sup reale netta	9.32	1,00	9.32
WC_01	sup reale netta	4.18	1,00	4.18
RIPOSTIGLIO	sup reale netta	3.00	0.60	1.80
DISIMPEGNO	sup reale netta	3.55	1,00	3.55
		57.10		55.90

Accessori: nessuno

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

Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunti da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione , il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 700,00 (di Sup. netta equivalente).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 28.12.2022

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI; Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI; Ufficio del Registro di RIETI; Ufficio tecnico del Comune di Leonessa (RI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali .

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A –**

Abitazione Fg. 131 p.lla 574 sub. 6- Piano Terra Cat. A/3

Abitazione di tipo economico [Cat. A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq.</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
SOGGIORNO	25.29		
CAMERA_01	11.76		
CAMERA_02	9.32		
WC_01	4.18		
RIPOSTIGLIO	1.80		
DISIMPEGNO	3.55		
	Tot. mq. 55.90	€/mq. 700,00	€ 39.130,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 39.130,00
Valore a corpo accessori (nessuno)	€ 00,00
<hr/>	
Valore complessivo intero, diritto e quota	€ 39.130,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente Mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale €</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
APPARTAMENTO <i>Fg. 131 p.lla 574 sub. 6</i>	Abitazione di tipo economico [A/3]	55.90	€ 39.130,00	€ 39.130,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni del Giudice delle Esecuzioni (min 15 %) € 7.826,00

Detrarre:

- Oneri per la regolarizzazione Edilizia (P.to 7.1) € 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO-03: (di 6) :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: **€ 27.000,00**

Data generazione: 14.01.2023

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti