



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **141/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice** [REDACTED]



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
INTEGRAZIONE A SEGUITO TRASCRIZIONE
ACCETTAZIONE EREDITA' DEL 26/04/2024
Lotto 001**



Esperto alla stima: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Salaria per L'Aquila, 150 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato residenziale con annessi e area di pertinenza

Categoria prevalente: Abitazione di tipo civile [A2]

- foglio 79, particella 82, subalterno 1, categoria C/6, classe 11, consistenza 113, superficie 113 mq, rendita € 519,40
- foglio 79, particella 82, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 101 mq, rendita € 325,37
- foglio 79, particella 82, subalterno 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie 209 mq, rendita € 1.226,59
- foglio 79, particella 79, seminativo, classe 2, sup. 330mq, reddito dom.€1,96, reddito agr.€1,53
- foglio 79, particella 80, seminativo arb., classe 2, sup. 260mq, reddito dom.€1,81, reddito agr.€1,48

2. Stato di possesso

Bene: Via Salaria per L'Aquila, 150 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato residenziale con annessi e area di pertinenza

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Salaria per L'Aquila, 150 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato residenziale con annessi e area di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (solo al piano terra)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Salaria per L'Aquila, 150 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato residenziale con annessi e area di pertinenza

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

.

Beni: Via Salaria per L'Aquila, 150 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato residenziale con annessi e area di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Salaria per L'Aquila, 150 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato residenziale con annessi e area di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Salaria per L'Aquila, 150 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: Fabbricato residenziale con annessi e area di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Salaria per L'Aquila, 150 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 427.000,00



Beni in Rieti (RI)
Località/Frazione
Via Salaria per L'Aquila, 150



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

Note: è stata trascritta accettazione tacita eredità in atti dal 26/04/2024 reg. part.3364 reg. gen.3888

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato residenziale con annessi e area di pertinenza.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Salaria per L'Aquila, 150

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 79, particella 82, subalterno 1, categoria C/6, classe 11, consistenza 113, superficie 113 mq, rendita € 519,40

Confini: sub2; affacci liberi su part. 82

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 79, particella 82, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 101 mq, rendita € 325,37

Confini: sub1; affacci liberi su part. 82

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 79, particella 82, subalterno 3, categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, superficie 209 mq, rendita € 1.226,59

Confini: affacci liberi su part. 82

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 79, particella 79, seminativo, classe 2, sup. 330mq, reddito dom.€1,96, reddito agr.€1,53

Intestazione: foglio 79, particella 80, seminativo arb., classe 2, sup. 260mq, reddito dom.€1,81, reddito agr.€1,48

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione delle tramezzature interne, mancata rappresentazione di finestra al P.T.

Aggiornamento planimetrie catastali: € 1.200,00



Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da interno immobile con annesse aree di pertinenza, garage e cantine ubicato nella periferia del Comune di Rieti. Il cespite dista circa 2 km dal centro città ed è facilmente accessibile dalla via Salaria. La zona su cui insiste l'immobile è di tipo residenziale con edifici di 2 piani ed è caratterizzata da traffico sostenuto.

L'immobile ha accesso diretto dalla via Salaria attraverso un cancello pedonale e carrabile con apertura automatica. Il lotto è costituito da un immobile principale articolato su n.2 piani (piano terra e primo) ad uso prevalentemente residenziale; da un piccolo fabbricato ad uso garage-cantine e da un'area pertinenziale parzialmente pavimentata ad uso parcheggio e giardino con superficie pari a circa 630mq.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 [REDACTED] contro OMISSIS;

Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A rogito di Notaio A.

Valentini in data 18/12/2014 ai nn. 76751/14596; Iscritto/trascritto a Rieti in data 22/12/2014 ai nn. 9925/744

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 11/11/2021 ai nn. 961/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 06/12/2021 ai nn. 11196/9606;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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 23/01/1979 al 21/02/2012. Denuncia di successione registrato a Rieti, in data, ai nn. 1556/9990; trascritto a Rieti, in data 05/12/2014, ai nn. 9302/7852.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/02/2012 al 11/12/2014. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 19/02/2013, ai nn. 239/9990; trascritto a Rieti, in data 27/08/2013, ai nn. 7143/5291.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/12/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di [REDACTED], in data 11/12/2014, ai nn. 76688/14572; trascritto a Rieti, in data 19/12/2014, ai nn. 9839/8331. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Rieti, in data 26/04/2024, ai nn. 3888/3364.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta edilizio del 20/06/1956

Licenza di costruzione del 19/09/1966 n. 14022

Comunicazione esecuzione opere interne ai sensi art. 26 L.47 del 28/02/1985

Condono edilizio L.47 del 28/02/1985 – Sanatoria Garage – Non Rilasciato

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione degli spazi interni. Non risulta rilasciato condono edilizio. Diversa conformazione dei prospetti del fabbricato ad uso garage.

Regolarizzabile tramite: ripristino situazione originaria e/o presentazione titolo edilizio a sanatoria definibile solo a valle di confronto con tecnici dell'amministrazione comunale.

Oneri presunti salvo conguaglio da definirsi con amministrazione comunale: € 5.000,00

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:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	B3 - Completamento e Recupero

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]
Fabbricato residenziale con annessi e area di pertinenza

Il bene oggetto della vendita è costituito da interno immobile con annesse aree di pertinenza, garage e cantine ubicato nella periferia del Comune di Rieti. Il cespite dista circa 2 km dal centro città ed è facilmente accessibile dalla via Salaria. La zona su cui insiste l'immobile è di tipo residenziale con edifici di 2 piani ed è caratterizzata da traffico sostenuto. L'immobile ha accesso diretto dalla via Salaria attraverso un cancello pedonale e carrabile con apertura automatica. Il lotto è costituito da un immobile principale articolato su n.2 piani (piano terra e primo) ad uso prevalentemente residenziale; da un piccolo fabbricato ad uso garage-cantine e da un'area pertinenziale parzialmente pavimentata ad uso parcheggio e giardino con superficie pari a circa 630mq. L'edificio principale ha forma in pianta ad "L" è articolato su n.2 piani fuori terra ed è dotato di tetto a falde. La scala di collegamento dei piani terra e primo è a doppia rampa ed opportunamente disimpegnata.

Al piano terra sono ubicati n.6 locali ad oggi utilizzati come studio professionale con sup. utile pari a circa 130mq, n.3 locali ad uso cantine ed un piccolo edificio ripartito in 3 locali ad uso cantine-garage. L'intero piano terra comprensivo di scala di accesso al piano primo ed il fabbricato cantine sviluppa una sup. lorda di

circa 260mq. Al piano primo è ubicato un appartamento di n. 7 stanze con n. 3 bagni e n.1 cucina.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **1.098,00** (Appartamento, cantine, garage, are uso giardino)
E' posto al piano: T-1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 al piano T. - 3,00m al piano 1°

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile versava in uno stato conservativo che può definirsi buono con finiture non di pregio ed in parte obsolete ma comunque in buono stato.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: tufo rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: molto buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: stanze materiale: tinteggiature condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: stanze materiale: tinteggiature condizioni: buone

Impianti:**Elettrico**tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti****Idrico**tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone****Termico**tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T. - Locali uso ufficio	sup reale lorda	147,00	1,00	147,00
P.T. - Locali uso cantine	sup reale lorda	113,00	0,50	56,50
P.1 - Appartamento	sup reale lorda	208,00	1,00	208,00
Area di pertinenza	sup reale lorda	630,00	0,05	31,50
		1.098,00		443,00

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). È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 800,00 €/mq - 1150,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Ufficio tecnico di Rieti;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950,00 €/mq - 1250,00 €/mq;
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato residenziale con annessi e area di pertinenza. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 509.450,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.T. - Locali uso ufficio	147,00	€ 1.150,00	€ 169.050,00
P.T. - Locali uso cantine	56,50	€ 1.150,00	€ 64.975,00

P.1 - Appartamento	208,00	€ 1.150,00	€ 239.200,00
Area di pertinenza	31,50	€ 1.150,00	€ 36.225,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 509.450,00
Valore corpo			€ 509.450,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 509.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 509.450,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fabbricato residenziale con annessi e area di pertinenza	Abitazione di tipo civile [A2]	443,00	€ 509.450,00	€ 509.450,00

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%)	€ 76.417,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

arrotondamento

€ 167,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 427.000,00
---	--------------

Data generazione:
24-10-2023

L'Esperto alla stima

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 – Attestato Prestazione Energetica