

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



ASTE
GIUDIZIARIE.it promossa da

contro:

N° Gen. Rep. 58/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE R. Colonnello**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Arch. Lilia Vittori
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
Email:
Pec:



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cecilia n. 31 - Capradosso - Petrella Salto (RI) - 02025-

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 14, particella 221, indirizzo via Cecilia n. 31 , piano S1-T-1-2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie totale 154 mq totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita € 242,22



2. Stato di possesso

Bene: via Cecilia n. 31 - Capradosso - Petrella Salto (RI) - 02025-

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cecilia n. 31 - Capradosso - Petrella Salto (RI) - 02025-

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO ad esclusione del PT

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cecilia n. 31 - Capradosso - Petrella Salto (RI) - 02025-

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:





5. Comproprietari

Beni: via Cecilia n. 31- Capradosso di Petrella Salto

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:



6. Misure Penali

Beni: via Cecilia n. 31 - Capradosso - Petrella Salto (RI) - 02025-

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cecilia n. 31 - Capradosso - Petrella Salto (RI) - 02025-

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cecilia n. 31 - Capradosso - Petrella Salto (RI) - 02025-

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 58.446,00 arrotondabile ad € 58.500,00 (Diconsi Euro Cinquantottomilacinquecento/00)





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: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Capradosso, via Cecilia n. 31

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Micaloni Franco e Salusest Rita

Identificato al catasto Fabbricati:

Per ineseguita voltura ancora intestati come di seguito

Intestazione: I

Foglio 14, particella 221, indirizzo via Cecilia n. 31 , piano S1-T-1-2-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie totale 154 mq totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita € Euro 242,22

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Variazione toponomastica del 17/09/2002 prot. n. 113240 in atti dal 17/09/2002 variazione di toponomastica (n. 13295.1/2002)

Variazione del 09/11/2000 prot. n. 114385 in atti dal 09/11/2000 VSI (n. 2941.1/2000)

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

Ricongiungimento di usufrutto del 19/01/2006 prot. n. RI0005839 in atti dal 15/01/2007 registrazione sede (n. 447.1/2007)

Istrumento (atto pubblico) del 25/11/1996 protocollo n. 106171 Voltura in atti dal 19/9/2001 Rep. n. 27889 Rogante Notaio Paolo Angelini sede Cittaducale Registrazione UR Rieti n. 2547 del 09/12/1996 vendita (n. 4753.1/1996)

– I signori !

sono deceduti rispettivamente in data

con conseguente consolidamento del loro diritto di usufrutto con la proprietà che attualmente risulta essere per 1/2 della piena proprietà di come sopra generalizzato e per 1/2 della p.p. , come sopra generalizzata.

– Presentata domanda di voltura in data 8/12/2022

Confini: via Cecilia, corte part 204, fabbricato part 202, s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione di un tramezzo e chiusura di un vano porta al piano terra dell'edificio

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e variazione catastale: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: opere interne strutturali

sanzioni e diritti di segreteria: € 1.100,00



redazione CILA: € 1.250,00
variazione catastale: redazione DOCFA: € 850,00
Oneri Totali: € 3.200,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria essenziali altri servizi nel vicino capoluogo.

Servizi offerti dalla zona: scuola materna, scuola elementare, scuola media, scuola secondaria di secondo grado nei vicini centri di Cittaducale, Borgorose, Rieti, negozi al dettaglio, stazione Carabinieri, ufficio postale, uffici comunali nel vicino centro di Petrella Salto.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti, Aquila, Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Salto.

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria SS Assunta Annunziata, chiesa della Madonna della Quercia, chiesa Sant'Andrea apostolo, chiesa Santa Maria.croce alta grotta di Santa Filippa, Rocca di Beatrice Cenci.

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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
atto Carlo Bellini notaio in Poggio Mirteto, in data



16/07/2010 rep. 84093/24403, derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 84.320,01; a rogito di Notar Bellini Carlo in Poggio Mirteto in data 16/07/2010 ai nn. 84093/24403; Iscritto/trascritto a Rieti in data 21/07/2010 ai nn. 9065/1669
contro

(debitore non datore d'ipoteca)

- Ipoteca della riscossione n. 823 del 06/10/2016, attiva a favore di
; Importo ipoteca: € 88.953,74;
Importo capitale: € 44.476,87; a rogito ; trascritto a Rieti
in data 03/10/2016 ai nn. 491/9616; Note

- Ipoteca della riscossione n. 190 del 27/02/2019, attiva a favore di
; Importo ipoteca: € 43.165,14;
Importo capitale: € 21.582,57; a rogito di
; trascritto a Rieti in data 26/02/2019 ai nn. 1083/9619;
Note: :

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Tribunale di Rieti, Rep. 449/2021 del 18/05/2021, Trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR.II. Di Rieti il 22/06/2021 Reg. Part. 4784 Reg. Gen. n. 5530.
a favore di l Con sede in Milano contro

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: non costituito in condominio.

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: intero

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Solo piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: passaggio sulla corte laterale per accesso al locale cantina.

Attestazione Prestazione Energetica: redatta

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: raggiungibile classe energetica E isolando termicamente l'involucro esterno-

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ci sono vincoli di prelazione da parte dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso o atti ablativi da parte della P.A.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

per diritti di 1/4 di p.p. e 1/4 nuda proprietà dal 25/11/1996 ad oggi (attuale comproprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Angelini Paolo, in data 25/11/1996, ai nn. 27889; trascritto a Rieti, in data 13/12/1996, ai nn. 7175.

Note:

sono deceduti rispettivamente il e con conseguente consolidamento del diritto di usufrutto con la nuda proprietà.

Bene attualmente volturato

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 60

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento del tetto

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/07/1981 **al n. di prot.** 2778

Rilascio in data 14/11/1981 **al n. di prot.** 2778

NOTE: agibilità non rinvenuta

A nome risulta anche una pratica del 02/07/1964 n. 13 (probabile autorizzazione iniziale alla costruzione) non rinvenuta presso l'archivio comunale.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione di un muro al PT e chiusura di una porta

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: opere interne strutturali

CILA in sanatoria e variazione catastale: € 3.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità dal punto di vista urbanistico

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

In Comune di Petrella Salto, frazione Capradosso, edificio di civile abitazione, da cielo a terra, composto da cantina al piano seminterrato, ingresso ed ampio locale al piano terra, due camere e due bagni al primo piano, soffitta nel sottotetto.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **128,10**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 31; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.10 al PS1- 2.70 al PT e P1 variabile da 1.50 a 2.40 nel sottotetto

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive: come da osservazione diretta ed informazioni reperite in loco

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: condizioni: **scarse**

Fondazioni

tipologia: **a sacco in pietra** materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**



Solai	tipologia: In ferro o travetti prefabbricati condizioni: scarse
Strutture verticali	materiale: muratura in blocchi di cemento condizioni: sufficienti
Travi	materiale: ferro/prefabbricati condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: alluminio elettrocolorato materiale: metallo protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: Inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura portante coibentazione: Inesistente rivestimento: intonaco a calce condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: scarse
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: maioliche di cotto smaltato condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico	tipologia: cavi sottotraccia tensione: 220 W
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi I PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: scarse conformità: da collaudare
Termico	tipologia: termocamino rimovibile

ASTE GIUDIZIARIE.it



Impianti (conformità e certificazioni)**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termocamino
Stato impianto	attivo
Epoca di realizzazione/adequamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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 calcolata con riferimento alla superficie utile, al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature.

A1. cortile e spazi comuni: area laterale il fabbricato per l'accesso al locale cantina al PS1

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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici con il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato. Dalle ricerche eseguite presso agenzie immobiliari, pubblicazioni specialistiche, consultando la banca dati del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, con riferimento inoltre alle caratteristiche dell'immobile ed in particolare, la localizzazione, la tipologia edilizia, l'orientamento, le finiture



interne ed esterne ed ogni altra peculiare caratteristica, si è pervenuti all'individuazione della somma di € 750,00 per ogni metroquadrato di superficie utile del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Uffici del registro di Rieti; Ufficio tecnico di Petrella Salto; Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare: locali; altre fonti di informazione: pubblicazioni specialistiche, dati OMI, agenzie immobiliari, conoscenza del mercato immobiliare locale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso androni, cortile e spazi comuni

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.525,00.

soggiorno	30,60	€ 750,00	€ 22.950,00
ingresso	16,20	€ 750,00	€ 12.150,00
disimpegno P1	4,90	€ 750,00	€ 3.675,00
camera N. 1 P1	14,50	€ 750,00	€ 10.875,00
Camera n. 2 P1	14,80	€ 750,00	€ 11.100,00
cantina	8,80	€ 750,00	€ 6.600,00
soffitta	6,90	€ 750,00	€ 5.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.525,00
Valore corpo			€ 72.525,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.525,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.525,00

Riepilogo:

A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso androni, cortile e spazi comuni	96,70	€ 72.525,00	€ 72.525,00
---	---	-------	-------------	-------------

8.4 Adeguali 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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 10.878,75

CILA in sanatoria e variazione catastale € 3.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.446,25

Diconsi € 58.500,00 (Euro cinquantottomilacinquecento/00)

Data generazione:

01-09-2022

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

L'Esperto alla stima
Arch. Lilla Vittori



MODULARIO
a.r.l. n. 497



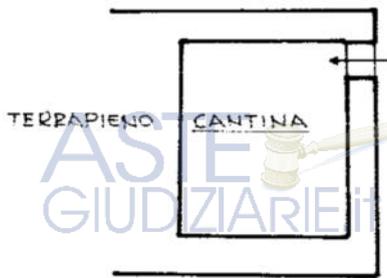
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

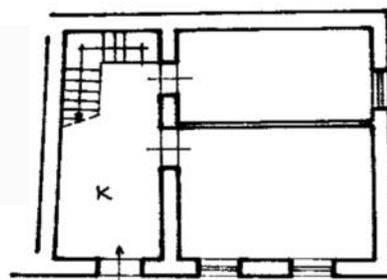
Planimetria di u.i.u. in Comune di **PETRELLA S.** via **CECILIA-FRAZ. CAPRADOSSO** civ. **31**

PIANO SEMINTERRATO
H = CM 210



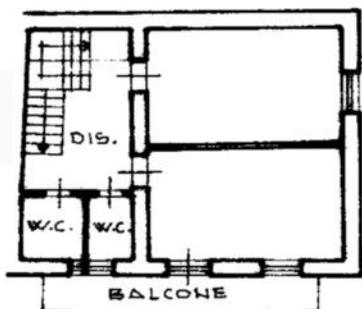
VIA CECILIA

PIANO TERRA
H = CM 270



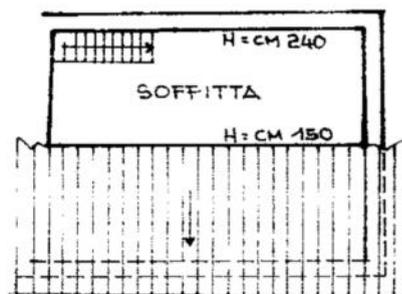
VIA CECILIA

PIANO PRIMO
H = CM 270



VIA CECILIA

PIANO SECONDO



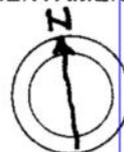
VIA CECILIA



08857823



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Compilata dal **GEOMETRA**

NUNZIATI ALBINO
(Titolo, cognome e nome)

GEOMETRI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Pietr. 114 38

FOTO N. 1- Vista della facciata principale dell'immobile sito in Capradosso del Comune di Petrella Salto individuato al fg. 14 part. 221 Catg. A/3 classe 3 vani 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 2- Vista della facciata laterale dell'immobile sito in Capradosso del Comune di Petrella Salto individuato al fg. 14 part. 221 Catg. A/3 classe 3 vani 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTO N. 3- Vista della corte laterale dalla quale si accede alla cantina sita al PS1 dell'immobile sito in Capradosso del Comune di Petrella Salto individuato al fg. 14 part. 221 Catg. A/3 classe 3 vani 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 4- Vista della cucina al PT dell'immobile sito in Capradosso del Comune di Petrella Salto individuato al fg. 14 part. 221 Catg. A/3 classe 3 vani 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 5- Vista del soggiorno al PT dell'immobile sito in Capradosso del Comune di Petrella Salto individuato al fg. 14 part. 221 Catg. A/3 classe 3 vani 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



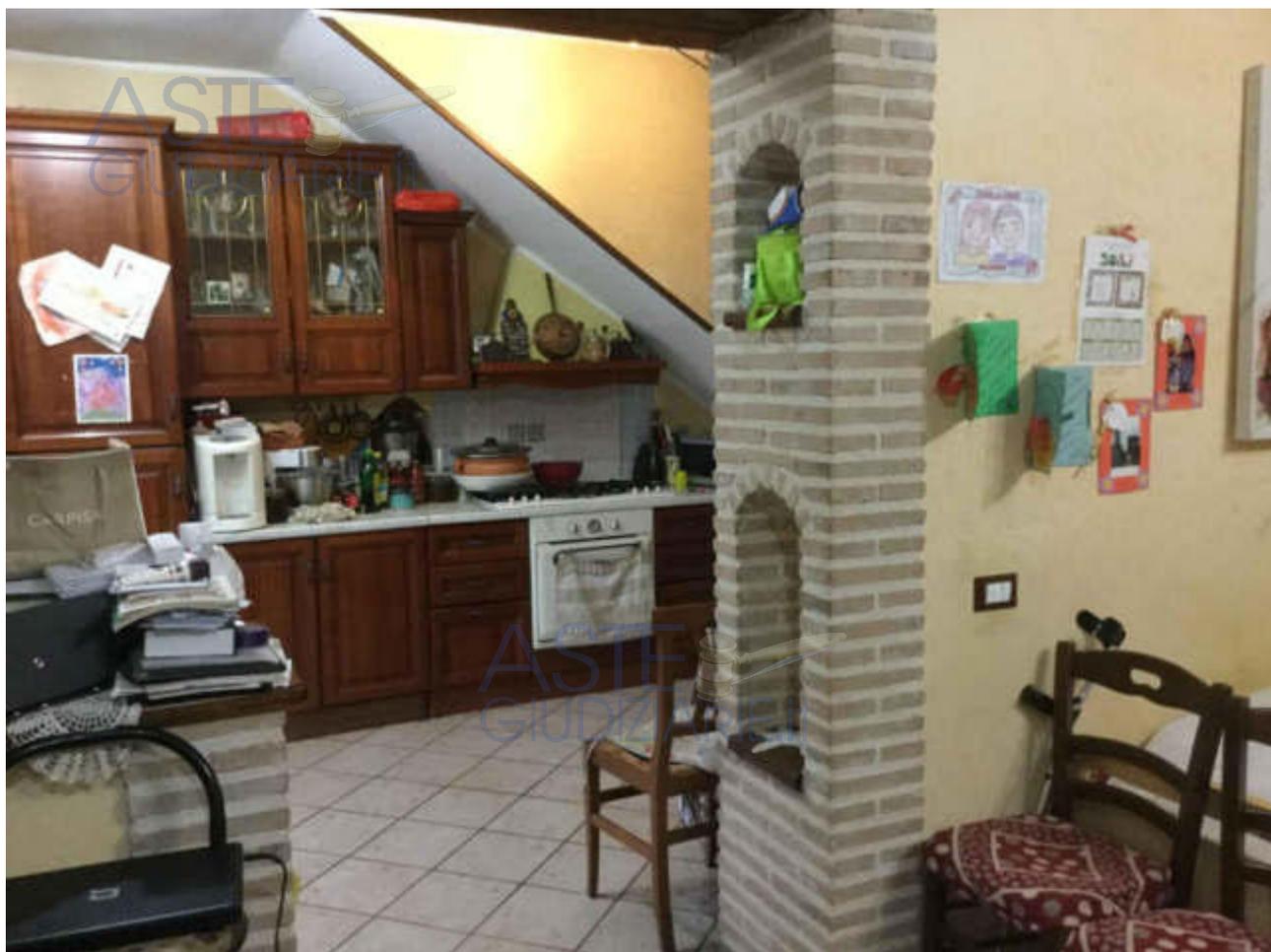
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 6- Vista del soggiorno e della cucina al PT dell'immobile sito in Capradosso del Comune di Petrella Salto individuato al fg. 14 part. 221 Catg. A/3 classe 3 vani 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 7- Vista della camera da letto dell'immobile sito in Capradosso del Comune di Petrella Salto individuato al fg. 14 part. 221 Catg. A/3 classe 3 vani 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 8- Vista di uno dei due bagni al P1 dell'immobile sito in Capradosso del Comune di Petrella Salto individuato al fg. 14 part. 221 Catg. A/3 classe 3 vani 7.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO N. 9- Vista del secondo bagno al P1 dell'immobile sito in Capradosso del Comune di Petrella Salto individuato al fg. 14 part. 221 Catg. A/3 classe 3 vani 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FOTO N. 10- Vista della cantina al PS1 dell'immobile sito in Capradosso del Comune di Petrella Salto individuato al fg. 14 part. 221 Catg. A/3 classe 3 vani 7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

