
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS



N° Gen. Rep. **7/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con cantina e garage

Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Don Giuseppe Raccagni 4/A - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: Appartamento con garage e cantina

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 55, particella 503, subalterno 1, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 87mq, rendita €426,08

foglio 55, particella 503, subalterno 9, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 14mq, rendita €33,98

2. Stato di possesso

Bene: Via Don Giuseppe Raccagni 4/A - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: Appartamento con garage e cantina

Possesso: Occupato da Debitore esecutato e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Don Giuseppe Raccagni 4/A - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: Appartamento con garage e cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Don Giuseppe Raccagni 4/A - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: Appartamento con garage e cantina

Creditori Iscritti: GROGU SPV SRL, Agenzia Entrate

5. Comproprietari

Beni: Via Don Giuseppe Raccagni 4/A - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: Appartamento con garage e cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Don Giuseppe Raccagni 4/A - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: Appartamento con garage e cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Don Giuseppe Raccagni 4/A - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Corpo: Appartamento con garage e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Don Giuseppe Raccagni 4/A - Quattro Strade - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

Valore complessivo intero: 89.600,00



Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione **Quattro Strade**
Via Don Giuseppe Raccagni 4/A

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e 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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con garage e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: **Quattro Strade, Via Don Giuseppe Raccagni 4/A**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione legale

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 55, particella 503, subalterno 1, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 87mq, rendita €426,08

Confini: n. 3 affacci liberi; androne condominiale

Note: graffata con part.496

Intestazione: foglio 55, particella 503, subalterno 9, piano S1, categoria C/6, classe 7, consistenza 14mq, rendita €33,98

Confini: muro controterra, corsia di marcia condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione tramezzature interne

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento, cantina e garage facenti parte di un edificio residenziale sito nel quartiere di Quattro Strade che dista circa 3km dal centro di Rieti.

La zona è caratterizzata da edifici realizzati nell'ambito di convenzione urbanistica per la realizzazione di edifici residenziali pubblici. L'area è di tipo periferico e residenziale non di pregio ma con diversi servizi pubblici e privati quali negozi, chiesa, supermercati.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: bus urbano 300m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore esecutato e famiglia, in qualità di proprietario 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 attiva a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Notaio R. Napoli in data 14/07/2009 ai nn. 1432/1203; Iscritto/trascritto a Rieti in data 21/07/2009 ai nn. 2162/7436

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 54.243,42; Importo capitale: € 27.121,71 in data 27/02/2019 ai nn. 1130/9619; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/02/2019 ai nn. 226/1486

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 14/01/2023 ai nn. 1284 iscritto/trascritto a Rieti in data 21/02/2023 ai nn. 1293/1720;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: VEDASI ALLEGATO

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: Comune di Rieti dal 22/05/1979 al 06/07/2009. In forza di atto di assegnazione - a rogito di D.P.G.R., in data 22/05/1979, ai nn. 744/79; trascritto a Rieti, in data 03/07/1979, ai nn. 3539/4190.

Note: Con tale atto è pervenuta al Comune di Rieti l'area sulla quale è stato edificato l'immobile in oggetto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/10/2002 al 14/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Casazza, in data 25/10/2002, ai nn. 18273/9845; trascritto a Rieti, in data 29/10/2002, ai nn. 64458420.

Compravendita del 06/07/2009 rep. 6752. Trascritto a Rieti il 23/07/2009 ai nn. 4665/7543 dal Comune di Rieti.

Titolare/Proprietario: Debitore esecutato dal 14/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio R. Napoli, in data 14/07/2009, ai nn. 1431/1202; trascritto a Rieti, in data 21/07/2009, ai nn. 4622/7435.

Note: coniugi in regime di comunione legale

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Concessione 193/1977 del 26/11/1977 - Concessione per la esecuzione di opere – Realizzazione di un complesso di edilizia convenzionata.
- Variante in corso d'opera del 23/07/1980 prot. 1036
- Certificato di Agibilità del 14/03/1981

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura balcone con struttura in alluminio. Diversa conformazione tramezzi interni

Regolarizzabili mediante: Ripristino stato assentito e CILA Sanatoria

Oneri Totali presunti: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	B4 – Conservazione e completamento di edilizia economica e popolare

Note sulla conformità: Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento con garage e cantina**

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento, cantina e garage facenti parte di un edificio residenziale sito nel quartiere di Quattro Strade che dista circa 3km dal centro di Rieti.

La zona è caratterizzata da edifici realizzati nell'ambito di convenzione urbanistica per la realizzazione di edifici residenziali pubblici. L'area è di tipo periferico e residenziale non di pregio ma con diversi servizi pubblici e privati quali negozi, chiesa, supermercati.

L'alloggio in oggetto è situato al piano terra di un edificio residenziale di forma rettangolare con copertura piana. L'accesso all'immobile avviene da strada pubblica dalla quale è possibile raggiungere l'area di pertinenza del fabbricato. Un corpo scale condominiale consente di disimpegnare tutti gli ingressi agli appartamenti del condomino. L'accesso all'appartamento avviene direttamente dall'androne esterno e coperto. L'appartamento è composto da ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n.2 camere da letto, ripostiglio, antibagno e bagno. Il cespite è altresì dotato di cantina e garage ubicati al piano seminterrato con accesso da area di manovra per autovetture condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: comunione legale

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS



Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,60**

E' posto al piano: T; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo ottimo con finiture ben mantenute.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**



Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione:



tapparelle condizioni: buoneInfissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**Pavim. Interna materiale: **gres/ceramica** condizioni: **ottime**Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **ottime**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **ottime**Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **ottime****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	79,60	1,00	79,60
Garage	sup reale lorda	14,00	0,50	7,00
		93,60		86,60

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).

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.): 1120,00;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento con garage e cantina. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	79,60	€ 1.200,00	€ 95.520,00
Garage	7,00	€ 1.200,00	€ 8.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 103.920,00
Valore corpo	€ 103.920,00
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 108.920,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.920,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con garage e cantina	Abitazione di tipo economico [A3]	86,60	€ 103.920,00	€ 108.920,00

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%)	€ 16.338,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 18,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.600,00
---	--------------------

Data generazione:
27-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. Attestato Prestazione Energetica

