Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **71/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: DAVIDE SILVA
Codice fiscale: SLVDVD51H01H501W
Partita IVA: 00137230579
Studio in: VIA MERCATANTI 6 - 02100 RIETI
Telefono: 0746204580
Email: ing_davidesilva@libero.it
Pec: davide.silva@ingpec.eu

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via della Valle civ. 7 - ---------- - Collevecchio (RI) - 02042

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
[redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 24, particella 219, subalterno 17, indirizzo via della Valle 7, piano 2, comune Collevecchio, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 107 mq tot.; escluse aree scoperte 102 mq, rendita € € 222,08

2. Stato di possesso

Bene: via della Valle civ. 7 - ---------- - Collevecchio (RI) - 02042

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via della Valle civ. 7 - ---------- - Collevecchio (RI) - 02042

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via della Valle civ. 7 - ---------- - Collevecchio (RI) - 02042

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

Beni: via della Valle civ. 7 - ---------- - Collevecchio (RI) - 02042

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: OMISSIS

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

6. **Misure Penali**

Beni: via della Valle civ. 7 - ---------- - Collevecchio (RI) - 02042

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via della Valle civ. 7 - ---------- - Collevecchio (RI) - 02042

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: via della Valle civ. 7 - ---------- - Collevecchio (RI) - 02042

Lotto: 001
Valore complessivo intero: 41.168,00 €

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

Beni in **Collevecchio (RI)**
Località/Frazione ----------
via della Valle civ. 7

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: ----------, via della Valle civ. 7
Note: Nella proprietà sono compresi i diritti relativi al subalterno 14 quale BCNC comune ai sub 7, 10, 17 e 18 rappresentato da una porzione di area circostante il fabbricato e dal vano scala condominiale

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 24, particella 219, subalterno 17, indirizzo via della Valle 7, piano 2, comune Collevecchio, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 107 mq tot.; escluse aree scoperte 102 mq, rendita € € 222,08
Derivante da: Variazione del 18/12/1990 in atti dal 08/03/1994 fusione (n.26.1/1990)
Confini: Confinante con bene comune non censibile sub 14 su tutti i lati
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa disposizione tramezzature interne
Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA
Presentazione DOCFA: € 550,00
Oneri Totali: **€ 550,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è ubicato il bene si trova in zona periferica a circa 5,5 km in direzione sud-ovest dal centro abitato di Collevecchio al civico 7 di via della Valle. La zona con caratteristiche prevalentemente agricole degrada fino a giungere alla valle del Tevere in direzione Stimigliano.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Uffici comunali e biblioteca (Buona), Scuole (Buona), Farmacie (Buona), Attività sportive (Buona), Attività commerciali (Buona), Teatro Comunale (Buona)
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Magliano Sabino, Stimigliano, Ponzano Romano, Civita Castellana.
Attrazioni paesaggistiche: Valle del Tevere, Colli Sabini, Riserva Naturale Tevere-Farfa.
Attrazioni storiche: Cattedrale SS. Annunziata, Teatro comunale, Santuario di Vescovio.
Principali collegamenti pubblici: Stazione FFSS Stimigliano 8 km, Autostrada A1 15 km, Servizio pubblico Cotral 2 k,

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 142000; Importo capitale: € 71000 ; A rogito di Bellini carlo in data 05/10/2006 ai nn. 67762/18012; Iscritto/trascritto a Rieti in data 12/10/2006 ai nn. 10023/1899

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

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Rieti in data 09/05/2023 ai nn. 511 iscritto/trascritto a Rieti in data 07/06/2023 ai nn. 5700/4538;

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: ----------.
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: ----------
Note Indice di prestazione energetica: Non è possibile redigere l'APE per mancanza del libretto caldaia aggiornato
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 ante ventennio** al **04/10/2006** . In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: La porzione di fabbricato ad uso abitazione assegnato a [redacted] censita al fg. 24 n. 219 sub 11 ha diritto alla corte n. 219 sub 14 dello stesso foglio. La particella 219 sub 11 è stata soppressa per dare origine alla definitiva ed attuale particella 219 sub 17.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in

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

data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2258/95
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)
Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione
Oggetto: sanatoria
Presentazione in data 25/06/1987 al n. di prot. nr. progress. 0418991010
Rilascio in data 08/11/1996 al n. di prot. 5392

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione dei vani interni
Regolarizzabili mediante: Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Tramezzature interne
Presentazione progetto a sanatoria: € 2.000,00
Oneri Totali: **€ 2.000,00**

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 22/12/2008 n. 935 - Variante al PRG approvata con del. G.R.L. n. 87 del 16/02/2021
Zona omogenea:	E2 Agricola vincolata
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA allegate
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:	----------
Rapporto di copertura:	----------
Altezza massima ammessa:	----------
Volume massimo ammesso:	----------

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

Altro:	Vedi NTA Allegate
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Abitazione di tipo economico A/3 sita al secondo piano di uno stabile in muratura di due piani raggiungibile tramite scala interna condominiale composto di ingresso salone con angolo cucina, corridoio, tre vani letto, bagno, wc, ripostiglio e tre balconi disposi sui tre lati del fabbricato. La superficie utile calpestabile della abitazione è pari a mq. 109,50 oltre a 19.78 mq. di balconi. Altezza utile interna pari a 3 mt. L'abitazione comprende i diritti derivanti dal bene comune non censibile identificato con il subalterno 14.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
OMISSIS - Quota: - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **129,46**
E' posto al piano: 2
L'edificio è stato ristrutturato nel: ------
L'unità immobiliare è identificata con il numero: ------; ha un'altezza utile interna di circa m. 3 mt
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. -----

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Abbisogna di interventi di ristrutturazione esterna L'impiantistica in generale della abitazione è posizionata, come emerge dalla documentazione fotografica allegata, nel sovrastante piano sottotetto condominiale.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

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

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **A doppia e a singola anta a battente** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente e scorrevoli** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **Piastrelle di varia tipologia** condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **intonacati e tinteggiati** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **----------**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **da pozzo** rete di distribuzione: **----------** condizioni: **sufficienti** conformità: **----------** Note: Il pozzo da cui siattinge l'acqua per l'impianto idrico trovasi come riferisce la proprietà su terreno di altra ditta
Termico	tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **elementi radianti in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **----------** Note: L'impianto termico è implementato da un termo camino

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale a gpl posizionata nel vano scala condominiale
Stato impianto	mediocre
Potenza nominale	24.21 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2013
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento è alimentato anche da termocamino posto nel salone

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:
Si considera la superficie lorda commerciale dell'immobile e la superficie dei balconi cui sono applicati i rispettivi coefficienti di equivalenza. Per il prezzo unitario, considerate le condizioni di manutenzione dell'immobile, si ritiene applicare il valore minimo dettato dalle quotazioni OMI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	superf. esterna lorda	109,68	1,00	109,68
Balconi	sup reale netta	19,78	0,25	4,95
		129,46		**114,63**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni similari apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, analisi e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene di stima. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato. Per la valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto anche dei valori unitari ricavati dalla Banca Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Collevecchio - Ufficio Provinciale di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Collevecchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Rieti, Osservatorio Prezzi Agenzia delle Entrate, conoscenza del mercato immobiliare locale .

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 57.315,00.

Nela valutazione si è tenuto conto, stanti le quotazioni OMI, di considerare la dislocazione del bene sito a sud-ovest del territorio del Comune di Collevecchio in zona degradante verso la valle del Tevere e prossimo alle arterie stradali e ferroviarie.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	109,68	€ 500,00	€ 54.840,00
Balconi	4,95	€ 500,00	€ 2.475,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.315,00
Valore corpo			€ 57.315,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 57.315,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 57.315,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	114,63	€ 57.315,00	€ 57.315,00

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

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%)	€ 8.597,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Sistemazione dell'impiantistica	€ -5.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.167,75
Che si arrotonda a	**€ 41.168,00**

Allegati

01) Elaborato planimetrico
02) Elaborato fotografico
03) Documentazione catastale
04) Risultanze accesso atti
05) Verbale di sopralluogo
06) Documentazione ipotecaria
06.1) Titolo donazione cession diritti e divisione
06.2) Titolo acquisto Bigi
07) ----------
08) Bozzetto descrittivo

Data generazione:
13-03-2025

L'Esperto alla stima
DAVIDE SILVA

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