



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **182/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-11-2018

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIANLUCA VERICO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione di tipo
economico con corte annessa

Esperto alla stima: Arch. Aldo Langone
Codice fiscale: LNGLDA58C30H501W
Partita IVA: 00927280578
Studio in: Via delle Magnolie 7 - 02100 Rieti
Telefono: 0746/481497
Fax: 0746/481497
Email: archielle@libero.it
Pec: aldo.langone@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Loc. Casale Antonetti - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con corte annessa

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS nato a OMISSIS, C.F. OMISSIS, foglio 40, particella 255, indirizzo Loc. Casale Antonetti s.n.c., comune Petrella Salto, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 100 mq. escluse aree scoperte, rendita € 190,31

2. Stato di possesso

Bene: - Loc. Casale Antonetti - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con corte annessa

Corpo: A

Possesso: Libero, nella disponibilità dell' esecutato in qualità di proprietario

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Loc. Casale Antonetti - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con corte annessa

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Loc. Casale Antonetti - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con corte annessa

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS (creditore procedente)

5. Comproprietari

Beni: - Loc. Casale Antonetti - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con corte annessa

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Loc. Casale Antonetti - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con corte annessa

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Loc. Casale Antonetti - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con corte annessa

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Loc. Casale Antonetti - Petrella Salto (RI) - 02025

Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con corte annessa

Prezzo da libero: € 45.366,40

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in **Petrella Salto (RI)**
Località/Frazione **Loc. Casale Antonetti**



Lotto: 001 - Abitazione di tipo economico con corte annessa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Casale Antonetti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a OMISSIS, C.F. OMISSIS, foglio 40, particella 255, indirizzo Loc. Casale Antonetti s.n.c., comune Petrella Salto, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 100 mq. escluse aree scoperte, rendita € 190,31

Confini:

a N/N-E: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS;

a S/S-O: OMISSIS, OMISSIS ed OMISSIS, salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria agli atti e' sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune finestre, sia al piano terra che primo, peraltro riportate nell' ultimo titolo edilizio (C.E. in sanatoria n.17/89)

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con il software Docfa

Descrizione delle opere da sanare: esatta ubicazione delle bucatore

Oneri Tecnici: € 350,00

Presentazione pratica: € 50,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il territorio del Comune di Petrella Salto si pone nella bassa valle del Salto alla destra del suddetto fiume, occupando un'area che va dalle cime del Nuria fino all'attuale bacino artificiale del Salto. Lo stesso fiume, dopo la diga lo divide dal territorio dei comuni dell'Alta Sabina, lungo una linea che fu anche il confine storico fra Stato della Chiesa e Regno delle Due Sicilie. Territorio ricco di Storia e di vicende, in esso fin dall'epoca classica fiorirono centri di notevole interesse. Fra questi spicca Cliternia, insediamento romano che il Martelli identificò nella zona di Capradosso, ma che, a nostro avviso, dovette occupare un sito posto tra l'attuale Casale Antonetti e la chiesa diruta di S. Giovanni di Staffoli, posta lungo la provinciale Cittaducale-Fiamignano. Centro medioevale ancora



oggi ben conservato nei suoi vicoli tortuosi e nelle sue costruzioni dai portali e dalle finestre quattrocenteschi.

Caratteristiche zona: agricola isolata, a rada edificazione

Area urbanistica: agricola

Servizi presenti nella zona: Nessuno

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Rieti 38 km, Roma 76 km, L'Aquila 59 km.

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Salto, Borgo San Pietro.

Attrazioni storiche: Rocca di Beatrice Cenci, Santuario di Santa Filippa Mareri.

Principali collegamenti pubblici: Strada Regionale n. 578 Salto-Cicolana 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero, nella disponibilità dell' esecutato in qualità di proprietario

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, OMISSIS; derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; importo ipoteca: € 234.000,00; importo capitale: € 156.000,00, durata di anni 30; a rogito di notaio Eric Robertazzi di Avezzano in data 18/05/2011 ai nn. 3108/2472 di rep.; Iscritta a Rieti in data 26/05/2011 al n. 666 di form.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; derivante da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili ; a rogito di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rieti in data 07/11/2017 al n. 943 di rep. trascritto a Rieti in data 07/12/2017 al n. 6782 di form.;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

documentazione ipocatastale aggiornata al 02/10/2018 (v. allegato n. 07-A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** Intera proprietà**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** redatto dal C.T.U. ed allegato alla presente (v. allegato n. 08)**Indice di prestazione energetica:** G**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, nato OMISSIS, OMISSIS, nato OMISSIS, OMISSIS, nata OMISSIS, OMISSIS, nato OMISSIS e OMISSIS, nata OMISSIS per 1/5 ciascuno della nuda proprietà e OMISSIS, nato a per l' usufrutto dal 21/12/1965 al 22/01/1983 . In forza di dichiarazione di successione in morte di OMISSIS; trascritto a Rieti, in data 11/02/1966, ai nn. 1643/1537 di form. .

N.B. Trascritta accettazione tacita di eredità form. 2068 del 09.04.2018 a favore di tutti gli eredi.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato OMISSIS per 6/8 della piena proprietà e OMISSIS nata a LU-COLI il 03/11/1925 per 2/8 della piena proprietà dal 22/01/1983 al 26/05/1988 . In forza di atto di compravendita e divisione a rogito di notaio Giovanni Filippi di Rieti, in data 22/01/1983, al n. 54274 di rep.; trascritto a Rieti, in data 17/02/1983, ai nn. 1031/920 di form..

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato OMISSIS(già proprietario di 6/8) per 1/8 della piena proprietà e OMISSIS, nato a OMISSIS per 1/8 della piena proprietà dal 26/05/1988 al 04/02/1999 . In forza di denuncia di successione a OMISSIS, deceduta il 26/05/1988; registrato a Rieti, in data 01/06/1990, ai nn. 33/836 di rep.; trascritto a Rieti, in data 07/06/1990, ai nn. 4538/3628 di form..

N.B. Trascritta accettazione tacita di eredità form. 2067 del 09.04.2018 a a favore di OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato a OMISSIS (già proprietario di 1/8) per la quota di 7/8 della piena proprietà dal 04/02/1999 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di denuncia di successione in morte di OMISSIS deceduto il 04/02/1999; registrato a Rieti, in data 12/07/1999, ai nn. 9/1303 di rep.; trascritto a Rieti, in data 16/02/2000, al n. 902/671 di form..

N.B. Trascritta accettazione tacita di eredità form. 3683 del 26.05.2011.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 16 del 01.07.1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento di fabbricato

Oggetto: ampliamento di fabbricato

Numero pratica: n. 17/1989 del 06/12/1989

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47

Per lavori: Condono di abusi edilizi

Presentazione in data 19/08/1986 al n. di prot. 3669

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto all' ultimo titolo edilizio (C.E. in sanatoria n. 17/1989) sono presenti difformità interne relative ad un tramezzo del vano cucina, alla chiusura di una apertura su muro portante e destinazioni d'uso, già autorizzate con la C.E. n. 16/1972.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell' art. 22 della L.R. 15/08 (accertamento di conformità)

Oblazione: € 1.000,00

Oneri tecnici: € 1.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	agricola

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene in stima è un' abitazione di tipo unifamiliare cielo/terra facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, con corte esterna di proprietà ubicata in zona isolata di campagna, molto distante dal centro abitato di Petrella Salto. Ampliata nel 1972 e poi oggetto di lavori elencati al punto 7 precedente, è da identificarsi come una tipica costruzione rurale di quell'epoca in un contesto di appartenenza agricola, a pianta rettangolare molto semplice e copertura con tetto a falde. Il piano terra, al quale si accede direttamente dalla corte esterna, è composto da soggiorno, cucina oltre a vano scala di collegamento con

il piano primo, per un'altezza interna di mt. 2,90 ed una superficie utile di mq. 30,60 oltre ad una piccola cantina di mq. 6,80 per 2,55 mt. di altezza; al piano primo si trovano due camere ed un bagno per altezza utile di mt.2,80 con una superficie utile totale di mq. 40,00. Lo stato manutentivo e conservativo generale è discreto, con finiture ed impianti risalenti all'epoca di costruzione e di fattura corrente. Circo-stante e complementare all'edificio è l'area esterna, della superficie catastale scoperta di circa mq. 1.100,00, recintata su tutti i lati con pali e rete metallica, in parte incolta ed in parte destinata ad orto .

N.B. All'abitazione e alla corte annessa si giunge esclusivamente per mezzo di una strada sterrata della larghezza di circa mt. 2,00 che si diparte dalla S.P. n. 22 ed ubicata interamente sulla confinante p.lla n. 311 (già 32), di altra proprietà estranea alla procedura. Per una porzione di tale strada, di lunghezza pari a circa mt. 53,00, sui 94,00 circa complessivi, il debitore ha consegnato allo scrivente, una scrittura privata sottoscritta in data 20/05/1986 tra il suo dante causa OMISSIS ed il sig. OMISSIS, non registrata ne trascritta. (Vedi allegato n. 07-A)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.177,40**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è ampliata nell'anno 1972;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **non accertabile**

Strutture verticali

materiale: **muratura di pietrame**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **legno e vetro singolo** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scadenti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in laterizio** coibentazione: **non accertabile** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimen-
to: **intonaco di cemento/al rustico** condizioni: **mediocri**

Portone di ingresso

tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **interne, a rampa unica** rivestimento: **travertino** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **non accertabili**

Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica** condizioni: **non accertabili** conformità: **non accertabile**

Gas

alimentazione: **bombolone (metano)**

Idrico

alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **non accertabile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **scarse** conformità: **non accertabile****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni principali.

N.B. Si considera valido ed efficace l' accesso oggi esistente dalla strada provinciale per mezzo della striscia di terra insistente sulla p.lla 311, essendo in caso contrario il lotto intercluso. La superficie di tale strada priva di atto pubblico in favore dell' esecutato non viene portata a conteggio in stima.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.T. - Superficie residenziale	superf. interna netta	30,60	1,00	30,60
P.T.- Cantina	superf. interna netta	6,80	0,30	2,04
P.1.- Superficie residenziale	superf. interna netta	40,00	1,00	40,00
Corte esterna	sup reale lorda	1.100,00	0,02	22,00
		1.177,40		94,64

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d' uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio (riferita al capoluogo)

Periodo: Anno 2017 - 2° semestre

Zona: Centrale/Capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, manutenzione, condizioni statiche, della corte esterna e delle sue relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato fra cui la pesante "crisi economica" che attualmente penalizza il settore immobiliare in generale e che condiziona in modo particolare la stima degli immobili, che hanno una scarsa domanda di alienazione.

N.B. Si considera valido ed efficace l' accesso oggi esistente dalla strada provinciale per mezzo della striscia di terra insistente sulla p.lla 311, essendo in caso contrario il lotto intercluso. La superficie di tale strada priva di atto pubblico in favore dell' esecutato non viene portata a conteggio in stima.

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: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari. .

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.784,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.T. - Superficie resi-	30,60	€ 600,00	€ 18.360,00

denziale			
P.T.- Cantina	2,04	€ 600,00	€ 1.224,00
P.1.- Superficie residen- ziale	40,00	€ 600,00	€ 24.000,00
Corte esterna	22,00	€ 600,00	€ 13.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.784,00
Valore corpo			€ 56.784,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.784,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.784,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	94,64	€ 56.784,00	€ 56.784,00

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%)	€ 8.517,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.366,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 45.366,40

Data generazione:
05-10-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Langone