

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **134/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE MASSIMILIANO SILVA
Codice fiscale: SLVMSM81A21H501I
Partita IVA: 01077300570
Studio in: VIA MERCATANTI 6 - 02100 RIETI
Telefono: 0746 204580
Email: massimiliano-silva@libero.it
Pec: massimiliano.silva@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

[OMISSIS] proprietaria per 1/1, fo-glio 13, particella 68, subalterno 1, indirizzo Località Cotti, piano 1-2, comune Torricella, cate-goria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Tot: 54 mq; Tot escluse aree scoperte 53 mq, rendita € 99.42

foglio 13, particella 69, subalterno 3, indirizzo Località Cotti, piano 1-2, comune Torricella, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Tot: 55 mq; Tot escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 85.22

2. Stato di possesso

Bene: - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Loc. Lotti - Torricella In Sabina (RI)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 58.281,25

Beni in **Torricella In Sabina (RI)**
Località/Frazione **Loc. Lotti**

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 popolare [A4] sito in frazione: Loc. Lotti

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS proprietaria per 1/1, foglio 13, particella 68, subalterno 1, indirizzo Località Cotti, piano 1-2, comune Torri-cella, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Tot: 54 mq; Tot escluse aree scoperte 53 mq, rendita € 99.42

Derivante da: Ricongiungimento usufrutto 23/05/2010

Confini: A Nord p.Ila 67; A Est P.Ila 69; A Sud e Ovest p.Ila 71 corte comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [omissis] proprietaria per 1/1, foglio 13, particella 69, subalterno 3, indirizzo Località Cotti, piano 1-2, comune Torri-cella, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Tot: 55 mq; Tot escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 85.22

Derivante da: Ricongiungimento usufrutto 23/05/2010

Confini: A Nord p.Ila 67; A Est p.Ila 69; A Sud P.Ila 69; A Ovest p.Ila 68

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:) due immobili oggetto di pignoramento costituiscono allo stato attuale un'unica unità immobiliare con destinazione abitazione. Lo stato attuale non ha rispondenza nella distribuzione interna con le planimetrie catastali Regularizzabili mediante: Presentazione DOCFA a seguito regolarizzazione edilizia Presentazione DOCFA: € 550,00

Oneri Totali: **€ 550,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La località Lotti sorge a circa 1 Km. dal centro urbano del Comune di Torricella, lungo il tracciato della vecchia via SS4 Salaria. La zona è immersa nel verde ed è edificata con costruzioni residenziali mono o plurifamiliari di recente costruzione o ristrutturazione. E+ dotata di buona viabilità e di facili archeggi.

Caratteristiche zona: di espansione 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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Farfa, Monteleone Sabino, Montenero, Casaprota, Poggio Moiano, Fara in sabina.

Attrazioni paesaggistiche: Monti Sabini.

Attrazioni storiche: Abbazia di Farfa, Rocca di Ornaro Alto, Chiesa San Giovanni Battista, Chiesa Santa Maria delle Grazie, resti antica via Salaria.

Principali collegamenti pubblici: Servizio Pubblico su gomma COTRAL 1 Km., Autostrada A1 35 Km, Stazione Ferroviaria Passo Corese 30 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo capitale: € 103.291,38 ; A rogito di Bellini Caelo in data 01/02/2006 ai nn. 62463; Iscritto/trascritto a Rieti in data 03/02/2006 ai nn. 924/201

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 93.606,96; Importo capitale: € 46.803,48 ; A rogito di Equitalia

s.p.a. in data 05/03/2015 ai nn. 128/9615; Iscritto/trascritto a Rieti in data 06/03/2015 ai nn. 1561/135

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 18/10/2021 ai nn. 926 iscritto/trascritto a Rieti in data 19/11/2021 ai nn. 10540/9044;

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 proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di Atto di donazione e divisione nuda proprietà - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'usufruttuario Aureli Valentino è deceduto in data 23/05/2010 con riunione usufrutto alla nuda proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 568/92
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: RISANAMENTO IGIENICO CONSERVATIVO
 Oggetto: Concessione Edilizia
 Presentazione in data 06/03/1992 al n. di prot. 1078
 Rilascio in data 27/05/1992 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Scala accesso al secondo piano posizionata nel vano ingresso e non nel vano adiacente Nord come previsto in progetto. Realizzazione di un bagno e un ripostiglio al piano primo. Chiusura porta accesso parete Sud. Apertura finestra vano bagno. Al piano secondo sono stati resi accessibili i vani sottotetto lato sud con realizzazione in essi di un vano bagno. Regularizzabili mediante: Ripristino status quo ante
 Ripristino status quo ante comprensivo di spese tecniche: € 25.000,00
 Oneri Totali: **€ 25.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	G.R. Lazio n. 15 del 10/01/1974
Zona omogenea:	Agricola
Norme tecniche di attuazione:	VEDI ALLEGATI
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:	0.03 MC/MQ
Rapporto di copertura:	-----
Altezza massima ammessa:	7.50 MT
Volume massimo ammesso:	2000 MC

Note sulla conformità:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: metallo materiale protezione: metallo condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: -----
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: --- -----
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: -----
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: -----
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: -----

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	-----
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	23.7 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	-----
Impianto a norma	SI

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:

Per il calcolo della consistenza si è considerata la superficie lorda dell'immobile facendo riferimento ai valori rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), e dalle Agenzie Immobiliari della zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
sup. piano primo	sup reale lorda	88,21	1,00	88,21
sup. piano secondo	sup reale lorda	42,51	1,00	42,51
Balcone	sup reale netta	3,11	0,25	0,78
		133,83		131,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sup. piano primo	88,21	€ 750,00	€ 66.157,50
sup. piano secondo	42,51	€ 750,00	€ 31.882,50
Balcone	0,78	€ 750,00	€ 585,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.625,00
Valore corpo			€ 98.625,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.625,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.625,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	131,50	€ 98.625,00	€ 98.625,00

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%)	€ 14.793,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.550,00
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:	€ 58.281,25
---	--------------------

Data generazione:
09-02-2023

L'Esperto alla stima

