

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIT AGRICOLE ITALIA SpA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **41/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Integrazione a seguito di
udienza del 07/09/2023

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 dei Mille, 7 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Catasto Fabbricati, foglio 75, particella 230, subalterno 5, interno 5, piano S1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 88, rendita € 227,76

2. Stato di possesso

Bene: Via dei Mille, 7 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via dei Mille, 7 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via dei Mille, 7 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SpA, CREDIT AGRICOLE ITALIA SpA

5. Comproprietari

Beni: Via dei Mille, 7 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via dei Mille, 7 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via dei Mille, 7 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via dei Mille, 7 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 89.000,00

Beni in **Rieti (RI)**
Via dei Mille, 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. Appartamento con cantina sito in Rieti, Via dei Mille, 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 75, particella 230, subalterno 5, interno 5, piano S1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5, superficie 88, rendita € 227,76

Confini: n.3 affacci liberi; corpo scale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale non aggiornata con quanto riscontrato in situ.

Regolarizzabili mediante aggiornamento planimetria catastale. Oneri totali presunti: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento con cantina ubicato in un fabbricato per civile abitazione realizzato nella prima periferia dell'abitato di Rieti. L'immobile dista circa un chilometro dal centro città ed è ubicato in una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali. La zona è ben collegata con i mezzi pubblici ed è dotata di parcheggi lungo strada pubblica. L'appartamento è ubicato al piano 3 di un edificio realizzato dall'ex I.A.C.P. non dotato di ascensore.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: servizio trasporto urbano

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta libero con possesso in favore del curatore dell'eredità giacente che ne detiene le chiavi.

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 Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SpA contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 127500,00; Importo capitale: € 85000,00; A rogito di Notaio R. Napoli in data 19/02/2009 ai nn. 1229/1021; Iscritto/trascritto a Rieti in data 24/02/2009 ai nn. 2386/506

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA SpA contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 14/03/2022 ai nn. 286/2022 iscritto/trascritto a Rieti in data 12/04/2022 ai nn. 3209/2703;

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: sulla scorta delle comunicazioni intercorse con l'amministratrice di condominio risultano spese condominiali scadute paria a €450,50 (si allega comunicazioni intercorse con amministratrice di condominio nonché il bilancio preventivo individuale).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: In base a quanto riportato al sottoscritto dall'Amministratrice di condominio, sono in corso di deliberazione la realizzazione di interventi connessi con il Superbonus 110% che potrebbero comportare spese in acollo per dei singoli condomini. L'importo di tali spese non è ancora specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/10/1982 al 23/04/2004. In forza di cessione di alloggio ex INA Casa - a rogito di, in data 01/10/1982, ai nn. 6965; trascritto a Rieti, in data 15/10/1982, ai nn. 6504/5578.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (4/9) e altri dal 23/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 07/04/2005, ai nn. 47/1499; trascritto a Rieti, in data 05/09/2005, ai nn. 7909/5574.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (2/9) e altri dal 23/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 16/01/2008, ai nn. 25/1580/8; trascritto a Rieti, in data 21/09/2009, ai nn. 11042/7425.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (84/90) dal 19/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio R. Napoli, in data 19/02/2009, ai nn. 1228/1020; trascritto a Rieti, in data 24/02/2009, ai nn. 2385/1745.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio realizzato in data antecedente il 1967 dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Rieti. Agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti risulta solamente pratica edilizia del 18/06/1964 N. 13257, *Progetto di modifica balconi della casa sita in Via dei Mille*.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni
Spese tecniche di regolarizzazione per presentazione CILA a sanatoria: € 2.500,00
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	B2 - Conservazione urbanistica e recupero

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **di cui al punto A - Appartamento con cantina sito in Rieti, Via dei Mille, 7**

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento con cantina ubicato in un fabbricato per civile

abitazione realizzato nella prima periferia dell'abitato di Rieti. L'immobile dista circa un chilometro dal centro città ed è ubicato in una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali. La zona è ben collegata con i mezzi pubblici ed è dotata di parcheggi lungo strada pubblica. L'appartamento è ubicato al piano 2 di un edificio realizzato dall'ex I.A.C.P. non dotato di ascensore. L'alloggio è dotato di n.2 balconi ed è costituito da ampio soggiorno con angolo cottura e zona pranzo (sup. 29,5mq); camera matrimoniale (sup. 14,4mq); camera singola (sup. 11,3mq); e bagno (sup. 4,5mq). La cantina al piano seminterrato sviluppa una superficie di 14mq circa.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,40**

E' posto al piano: 2, ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: molto buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente più che buono con finiture non di pregio ma mantenute in buono stato.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle condizioni: ottime
Pareti esterne	coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: laminato condizioni: molto buone
Pavim. Interna	materiale: gres/ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: stanze materiale: tinteggiature condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: molto buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	75,00	1,00	75,00
Balconi	sup reale lorda	8,40	0,25	2,10
Cantina	sup reale lorda	14,00	0,20	2,80
		97,40		79,90

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.
Valori medi riscontrati nella zona €/mq1.350,00

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.865,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	75,00	€ 1.350,00	€ 101.250,00
Balconi	2,10	€ 1.350,00	€ 2.835,00
Cantina	2,80	€ 1.350,00	€ 3.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.865,00
Valore corpo			€ 107.865,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 107.865,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 107.865,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		79,90	€ 107.865,00	€ 107.865,00

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%) € 16.179,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 314,75

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.000,00
---	--------------------

Data generazione:
07-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI

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
010. Comunicazioni con Amministratore di condominio