
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **106/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-03-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Gianluca Verico**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE
Codice fiscale: DNNVGL72E30H2820
Partita IVA: 00993180579
Studio in: VIA BORSELLINO 7 - 02100 Rieti
Telefono: +39 0746 760778
Fax: +39 0746 760778
Email: virgilio.dannibale@tiscali.it
Pec: virgilio.dannibale@archiworldpec.it

Beni in Rieti
via Marchetti, 8

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? NO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] siti in via Marchetti, 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 86, particella 873, subalterno 31, indirizzo via Marchetti n.8, piano T, comune Rieti, categoria A/10, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 164 mq, rendita € 1.732,71

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale il bene è stato frazionato con la realizzazione di un divisorio in cartongesso e sono stati eliminati i due bagni posti nella nicchia di uno dei due locali principali.

Regolarizzabili mediante:

Pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 850,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 50,00

Oneri Totali: € 900,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: centrale a traffico limitato con parcheggi insufficienti

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Principali collegamenti pubblici: stazione FFS, servizio di trasporto autobus pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzo senza titolo

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:

Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] proprietaria da ante ventennio al 28/11/1998. In forza di atto di donazione - a rogito notaio Giovanni Filippi, in data 22/12/1976, al n. 38313; trascritta a Conservatoria RR.II. di Roma, in data 19/01/1977, reg. part. n. 417/382;

Proprietario: [REDACTED] proprietari dal 28/11/1998 al 13/06/2003. In forza di atto di successione rep. 17/18234/99 del 08/05/2001; trascritta a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 28/08/2009, reg. part. n. 9696/6329

Note: non risulta trascritto atto di accettazione eredità

Proprietari: [REDACTED] proprietaria dal 13/06/2003 ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito notaio Luca Cesare Imperiale, in data 13/06/2003, al n. 476; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Rieti, in data 25/06/2003, reg. part. n. 5358/3991.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. n. 53554/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Restauro e risanamento conservativo accompagnato da aumento di unità immobiliari (art. 10, co. 1, lett. c del DPR 380/2001

Presentazione in data 29.08.2006 al n. di prot. 53554

7.1 Conformità edilizia:**Uffici e studi privati [A10]**

Al momento del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale il bene è stato frazionato con la realizzazione di un divisorio in cartongesso e sono stati eliminati i due bagni posti nella nicchia di uno dei due locali principali.

Regolarizzabili mediante: Pratica CILA

Pratica urbanistica e paesaggistica da parte di professionista abilitato: € 1.200,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 123,94 (Diritti di segreteria € 123,94);

Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6-bis, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.323,94

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di G.R. Lazio n. 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	Zona A – centro storico – sottozona A2
Norme tecniche di attuazione:	la sottozona A2 prevede le prescrizioni urbanistiche come descritte nelle "Norme tecniche di Attuazione" approvate con deliberazione di Giunta Regionale 347/2012

Note sulla conformità:

Confronta quanto detto al punto 7.1 Conformità edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Accessori

A1. locali di deposito intestazione: [REDACTED] foglio 86, particella 873, subalterno 27, indirizzo via Marchetti n.6, piano T, comune Rieti, categoria C/2, classe 4, consistenza 16 m², superficie Totale: 16 m², rendita € 54,54

Sviluppa una superficie complessiva di 16,00 mq

Descrizione:

Il locale è un vano aperto sulla corte interna. Privo di elementi delimitanti e coperto dal solaio del piano primo.

Valore a corpo: € 2.500,00

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

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti;
Ufficio tecnico del Comune di Rieti;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti.

8.3 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso locale di deposito**

ID	Immobilabile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Uffici e studi privati [A10] con annesso locale di deposito	125,15	€ 172.500,00	€ 172.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min.15%) € 25.875,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.223,94

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 143.401,06

L'Esperto alla stima
Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE