
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PRISMA SPV S.R.L.**

contro: 

N° Gen. Rep. **96/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2023
(rinvio al 15 febbraio 2024, ore 10,00)

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: **GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI**

Codice fiscale: PTRPRZ66C17B627B

Partita IVA: 00779000579

Studio in: Via Biancifiori 41 - 02100 RIETI

Telefono: 0746204945

Fax: 0746204945

Email: petruccip66@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Loc. Morroni n. 5 - Configni (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 13, particella 349, scheda catastale presente, indirizzo Loc. Morroni snc (sulla porta di ingresso è collocato il n. civico 5), piano T-1, comune Configni, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5 vani, superficie catastale mq 80, rendita catastale € 88,57

Confini :

a nord con il corpo di fabbrica in aderenza n. 528 del fg. 13
a ovest e a sud con la particella di terreno n. 159 del fg. 13
a est con il corpo di fabbrica in aderenza n. 350 del fg. 13

2. Stato di possesso

Bene: Loc. Morroni n. 5 - Configni (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: libero ai fini della vendita

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Loc. Morroni n. 5 - Configni (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Loc. Morroni n. 5 - Configni (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA PER LA CASA s.p.a., PRISMA SPV S.R.L.



5. Comproprietari

Beni: Loc. Morrone n. 5 - Configni (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Loc. Morrone n. 5 - Configni (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Loc. Morrone n. 5 - Configni (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: - SI

8. Prezzo

Bene: Loc. Morrone n. 5 - Loc. Morrone - Configni (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero: € 20.777,20



Beni in **Configni (RI)**
Località/Frazione **Loc. Morrone**
Loc. Morrone n. 5

Lotto: UNICO

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. Morrone n. 5

Note: Piccola abitazione con ingresso indipendente, facente parte di minuscolo agglomerato di case di antica costruzione, costituita da ampia zona giorno con zona pranzo, camino e angolo cottura di mq 21.60, un bagno con doccia della superficie di mq 3.75+1.62, scala di collegamento con il soprastante piano primo della superficie di mq 5.08, nel quale è presente un piccolo disimpegno di mq 2.84, una ampia camera da letto matrimoniale di mq 16.73 ed una stanza di mq 8.35 (di poco inferiore a 9 mq).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore è deceduto ██████████ e la sua eredità è stata dichiarata giacente.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 349, scheda catastale presente, indirizzo Loc. Morrone snc (sulla porta di ingresso è collocato il n. civico 5), piano T-1, comune Configni, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5 vani, superficie catastale mq 80, rendita € 88,57

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione planimetrica di muri e tramezzi.

Regolarizzabili mediante:

Pratica Docfa successiva agli interventi di cui al successivo cap. 7.1

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile pignorato si trova nella piccola frazione Morrone, del piccolo comune di Configni, in zona periferica, ma a poca distanza dal paese di Configni in cui sono presenti le basilari attività e servizi.

Caratteristiche zona: periferica degradata



Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Comune di Configni.

Attrazioni paesaggistiche: Centri storici borghi limitrofi.

Attrazioni storiche: Centri storici borghi limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Opponibilità ai terzi:

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 BANCA PER LA CASA s.p.a. contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 172.500; Importo capitale: € 115.000 ; A rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca di Terni in data 19/06/2008 rep. 54171/10765; Iscritta a Rieti in data 01/07/2008 ai nn. 7669 r.g. e 1052 r.p.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PRISMA SPV S.R.L. contro [REDACTED]; atto Uff. Giudiz. Tribunale di Rieti in data 12/07/2022 rep. n. 726 trascritto a Rieti in data 11/08/2022 ai nn. 8140 r.g. e n. 6929 r.p.;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note.

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: Essendo il proprietario deceduto nel 2008 ed essendo rimasto accertato che nessun erede ha presentato la dichiarazione di successione, è molto probabile che dal comune di Configni, possano essere pretese quanto meno le annualità non prescritte, relative alle imposte dell'IMU, alla raccolta della immondizia, all'acqua potabile.

Millesimi di proprietà: Non fa parte di un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: da redarre

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: [redacted] e [redacted] dal 15/04/1992 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sbrilli Fulvio di Terni, in data 15/04/1992, ai nn. 55752; trascritto a Rieti, in data 05/05/1992, ai nn. 3709/3024.

Note:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 24/05/1996 al 19/06/2008. In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del Registro di Terni, in data 30/09/1997, ai nn. 55/802; registrato a Terni, in data , ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 31/08/1998, ai nn. 5056/4083.

Note: [redacted] ereditava alla morte del [redacted] la quota di 1/4. Con la stessa successione la [redacted] ereditava la quota di 1/4, mentre la [redacted] con atto della pretura di Terni reg. a Terni il 13.11.96 n. 1898 rinunciava alla eredità.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 25/11/2003 al 19/06/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luciano Clericò di Terni, in data 25/11/2003, ai nn. 126899; trascritto a Rieti, in data 06/12/2003, ai nn. 10332/7608.

Note: Con questo atto [redacted] acquistava la quota di 2/4 dalla [redacted] e 1/4 dalla [redacted] divenendo così proprietario dell'intero.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 19/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pasqualini Gian Luca di Terni, in data 19/06/2008, ai nn. 54170/10764; trascritto a Rieti, in data 01/07/2008, ai nn. 7668/5810.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 29 del 10/11/1993** prot. 3139 (Pratica Edilizia n. 42/1992)

Intestazione: [redacted]



Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e adeguamento alle norme igienico sanitarie di un fabbricato rurale

Presentazione in data 16/11/1992 al n. di prot. 03139

Rilascio in data 10/11/1993 al n. di prot.

Numero pratica: **Concessione Edilizia, prof. 567 in data 06-11-1996, n. 36, in Variante alla Concessione Edilizia n. 29 del 10/11/1993 prot. 3139**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e adeguamento alle norme igienico sanitarie di un fabbricato rurale

Presentazione in data 22/02/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 06/11/1996 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata richiesta e pertanto mai rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto ai disegni allegati alla richiesta di variante, rilasciata da comune di Configni con prot. 567 del 1996, n. 36, risultano alcune difformità, probabilmente, non si esclude, dovute ad errori di graficizzazione. Mentre alcune però sono relative ad una differente conformazione dei tramezzi, altre riguardano un differente posizionamento delle aperture sui muri maestri perimetrali. Anche le altezze interne presentano modeste differenze, soprattutto al piano primo, dove l'altezza netta utile è di circa 2.60 mt. Nel caso dei muri maestri la via piu breve ed economica appare quella della riduzione in pristino. Nel caso dell'adeguamento della altezza ai previsti mt 2,70 la soluzione può essere quella di ricollocare, quello che pare a vista un controsoffitto, tra l'altro in condizioni non ottimali, quei 10 centimetri piu in alto che consentirebbero di ottenere l'altezza minima utile di 2.70.

Regolarizzabili mediante: c.i.l.a. a sanatoria per spostamento tramezzi - riduzione in pristino per il resto.

Descrizione delle opere da sanare: c.i.l.a. a sanatoria

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Opere edilizie per la riduzione in pristino

Costo stimato: **€ 5.000,00**

Si ritiene di avere rese edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva e resi edotti coloro che saranno interessati all'acquisto degli immobili oggetto di perizia e di stima, nella maniera piu' esaustiva possibile, della situazione oggi conosciuta dal CTU in base alla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico di Configni a seguito dell'accesso agli atti. Si ritiene soprattutto di avere adeguatamente informato gli interessati all'acquisto delle eventuali problematiche che potrebbero nascere in una successiva vendita ordinaria, rispetto a quella oggetto della presente procedura esecutiva.

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: **Loc. Morroni, Loc. Morroni n. 5**

Strumento urbanistico Approvato:

Variante al Piano regolatore generale approvata con Del. Giunta Regionale del Lazio n. 827 del 03/11/2009 pubbl. sul suppl.



	ordinario del bollettino ufficiale n. 45 del 07/12/2009.
Zona omogenea:	Zona B- di completamento; i.f. mc/mq 1,00 cubatura residenziale; sup. min. lotto mq 500; rapporto di copertura ¼; numero massimo piano 3 oltre il seminterrato; altezza minima mt 11,50; distacco minimo dai confini e/o strade mt 5,00 se esiste altro edificio a confine si può costruire in aderenza o con osservazione del d.m. 2/4/1968 n. 1444; distacco min. tra pareti finestrate mt 10,00; destinazioni d'uso di zona : residenze, pensioni, trattorie a conduzione familiare; destinazione d'uso ammesse: negozi di prima necessità, studi professionali privati, ambulatori; destinazione d'uso vietata: attività insalubri o moleste, stalle; vietate attività antigieniche, nocive, moleste; percentuale edilizia residenziale 100%, percentuale edilizia non residenziale 25% oltre la cubatura massima consentita
Norme tecniche di attuazione:	Le norme tecniche di attuazione sono quelle allegate alla variante adottata il 10/02/2004 pubblicata il 15/8/2004

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A

Piccola abitazione con ingresso indipendente, facente parte di minuscolo agglomerato di case di antica costruzione, delle quali solo alcune ristrutturate, costituita da ampia zona giorno con zona pranzo con camino e angolo cottura, un bagno con doccia, scala di collegamento con il soprastante piano primo, nel quale è presente un piccolo disimpegno, una ampia camera da letto matrimoniale ed una stanza finestrata di superficie di poco inferiore a 9 mq. Il servizio igienico ha una altezza inferiore ai mt 2.70 previsti perché data la esigua superficie a disposizione è stato ricavato nel sottoscala. Essendo il proprietario deceduto dal 2008, senza che nessun erede abbia proceduto a presentare la dichiarazione di successione, vien da se che nessuno si sia occupato di una adeguata manutenzione ordinaria dell'immobile. Il controsoffitto del piano primo sottotetto non si presenta in condizioni ottimali, e l'occasione del ripristino consente anche di adeguare l'altezza interna utile da mt 2.60 ai prescritti mt 2.70. Ovviamente è auspicabile nella circostanza un controllo ordinario del manto di copertura in tegole di laterizio che potrebbe presentarne qualche elemento da sostituire, Nel complesso l'immobile tuttavia, tenuto conto del presumibile stato di semi abbandono e dell'epoca in cui fu oggetto di lavori edili in virtù dei titoli edilizi del 1993 e 1996 richiamati in perizia, si presenta in condizioni accettabili, data la presenza di impianto di riscaldamento sebbene in stato di inutilizzo, con termosifoni in elementi in alluminio, impianto dotato di vano per l'alloggio della

Pag. 8 di 13

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da normalizzare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio condizioni: da normalizzare Note: E' stata posta in opera una catena ed un lucchetto nella circostanza dell'accesso fatto dal Curatore della eredità giacente, le cui chiavi sono oggi nel possesso della Custode.
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da normalizzare in quanto è esistente l'impianto ma non più la caldaia.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1993-1996
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Esiste un impianto dotato di radiatori in alluminio.
Stato impianto	Non in uso. E' stata rimossa la caldaia.
Epoca di realizzazione/adequamento	1993-1996
Note	Da far fare le opportune verifiche da parte di un idraulico



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina-Pranzo	sup reale netta	21,60	1,00	21,60
bagno	sup reale netta	3,75	1,00	3,75
bagno (zona sottoscala)	sup reale netta	1,62	0,50	0,81
scala	sup reale netta	5,08	0,50	2,54
camera da letto	sup reale netta	16,73	1,00	16,73
stanza-ripostiglio	sup reale netta	8,35	1,00	8,35
disimpegno	sup reale netta	2,84	1,00	2,84
59,97			56,62	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



8.1 Criterio di stima:

Osservatorio del mercato immobiliare della Ag. delle Entrate di Rieti (OMI)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Configni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Per abitazione in condizioni di normalità il valore al mq lordo varia da € 500 a € 700, nel comune di Configni capoluogo. ;

Altre fonti di informazione: Annunci online riferiti a immobili simili e nello stesso comune. .

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.972,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cucina-Pranzo	21,60	€ 600,00	€ 12.960,00
bagno	3,75	€ 600,00	€ 2.250,00
bagno (zona sottoscala)	0,81	€ 600,00	€ 486,00
scala	2,54	€ 600,00	€ 1.524,00
camera da letto	16,73	€ 600,00	€ 10.038,00
stanza-ripostiglio	8,35	€ 600,00	€ 5.010,00
disimpegno	2,84	€ 600,00	€ 1.704,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.972,00
Valore Corpo			€ 33.972,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.972,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.972,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	56,62	€ 33.972,00	€ 33.972,00

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%)	€ 5.095,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00
Costi stimati per riduzione in pristino aperture sui muri maestri e per rimozione abuso	€ 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:	€ 20.777,20
---	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

Dipende se trattasi di acquisto prima casa o seconda casa.

Data generazione:
07-02-2024

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI

