

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **169/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

AGGIORNATA AL VERBALE D'UDIENZA DEL 19.07.2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Ing. Andrea Albani
Codice fiscale: LBNNDR80S13H282W
Partita IVA: 00978000578
Studio in: VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI
Fax: 0746485473
Email: albani.andrea@hotmail.it
Pec: andrea.albani@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Colle della Fonte 31 - Località Madonna di Collefonte - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 24, particella 529, subalterno 1, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria C/2, classe 7, consistenza 34 m², superficie Totale: 41 m², rendita € 73,75

foglio 24, particella 529, subalterno 2, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T-1, comune Cottanello, categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, superficie Totale: 177 m² Totale escluse aree scoperte**: 168 m², rendita € 293,35

foglio 24, particella 529, subalterno 3, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 45 m² Totale escluse aree scoperte**: 45 m², rendita € 67,14

foglio 24, particella 529, subalterno 4, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria C/7, classe U, consistenza 54 m², superficie Totale: 54 m², rendita € 27,89

foglio 24, particella 529, subalterno 5, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria C/6, classe 10, consistenza 58 m², superficie Totale: 57 m², rendita € 74,89

foglio 24, particella 529, subalterno 6, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria C/3, classe 7, consistenza 36 m², superficie Totale: 41 m², rendita € 89,24

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS, foglio 24, particella 528, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria C/6, classe 3, consistenza 154 m², superficie Totale: 164 m², rendita € 58,06

2. Stato di possesso

Bene: via Colle della Fonte 31 - Località Madonna di Collefonte - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

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

Lotto: 002

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Colle della Fonte 31 - Località Madonna di Collefonte - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Colle della Fonte 31 - Località Madonna di Collefonte - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

Beni: via Colle della Fonte 31 - Località Madonna di Collefonte - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Colle della Fonte 31 - Località Madonna di Collefonte - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Colle della Fonte 31 - Località Madonna di Collefonte - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Colle della Fonte 31 - Località Madonna di Collefonte - Cottanello (RI) - 02040

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 98.145,60

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 42.713,60

Beni in **Cottanello (RI)**
Località/Frazione **Località Madonna di Collefonte**
via Colle della Fonte 31

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: Località Madonna di Collefonte, via Colle della Fonte 31

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 24, particella 529, subalterno 1, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria C/2, classe 7, consistenza 34 m², superficie Totale: 41 m², rendita € 73,75

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: SUB. 7 SU TUTTI I LATI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 24, particella 529, subalterno 2, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T-1, comune Cottanello, categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, superficie Totale: 177 m² Totale escluse aree scoperte**: 168 m², rendita € 293,35

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Sud, Est ed Ovest: SUB. 7; Nord: sub. 4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 24, particella 529, subalterno 3, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 45 m² Totale escluse aree scoperte**: 45 m², rendita € 67,14

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord, Est ed Ovest: SUB. 7; Sud: sub. 2.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 24, particella 529, subalterno 4, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria C/7, classe U, consistenza 54 m², superficie Totale: 54 m², rendita € 27,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: SUB. 7 SU TUTTI I LATI

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 24, particella 529, subalterno 5, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria C/6, classe 10, consistenza 58 m², superficie Totale: 57 m², rendita € 74,89

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord, Sud ed Ovest: SUB. 7; Est: sub. 6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 24, particella 529, subalterno 6, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria C/3, classe 7, consistenza 36 m², superficie Totale: 41 m², rendita € 89,24

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord, Sud ed Est: SUB. 7; Ovest: sub. 5.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'elaborato planimetrico risultano invertiti i subalteni 4 e 3. Quanto al bene contraddistinto al NCEU F. 24, part. 529 sub. 3: - diversa distribuzione degli spazi interni; - realizzazione di scala esterna per locale sottotetto; - presenza di interconnessione con l'attiguo sub. 2. Quanto al bene contraddistinto al NCEU F. 24, part. 529 sub. 2: Piano terra: - presenza di interconnessione con l'attiguo sub. 3. Quanto al bene contraddistinto al NCEU F. 24, part. 529 sub. 4: - realizzazione di muretti perimetrali;

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA + PREGEO

Procedura DOCFA + PREGEO: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note: Dette variazioni saranno subordinate all'allineamento urbanistico-edilizio
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato 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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPO-TECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00 ; A rogito di GIANFELICE MAURIZIO in data 21/01/2004 ai nn. 21050/5023; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 23/01/2004 ai nn. 580/119

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS L contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 13/12/2019 ai nn. 1182 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 08/01/2020 ai nn. 74/59;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Avvertenze ulteriori: Si rappresenta che l'immobile contraddistinto al NCEU F. 24, part. 528 a seguito dell'esecuzione di cui alla presente procedura al Lotto 002 risulterebbe intercluso. Atteso quanto sopra si segnala la possibile necessaria costituzione di servitù di passaggio sulla particella 529 (oggetto della presente procedure esecutiva) a favore della particella 528.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Mauro Belardelli, in data 27/03/1977, ai nn. 1569/1113; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti, in data , ai nn. /2063.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. 13/1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di Fabbricato rurale e realizzazione di una stalla

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1990

Rilascio in data 13/06/1992

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Quanto al bene contraddistinto al NCEU F. 24, part. 529 sub. 3: - diversa distribuzione degli spazi interni; - realizzazione di scala esterna per locale sottotetto; - apertura di passaggio per locale sottotetto; - mancata esecuzione di portico d'ingresso. Quanto al bene contraddistinto al NCEU F. 24, part. 529 sub. 2: Piano terra: - diversa distribuzione degli spazi interni; - diversa realizzazione di pareti murarie; - differente realizzazione di aperture esterne; - mancata esecuzione di portico d'ingresso; - realizzazione di terrazzo; - realizzazione di scala di interconnessione col piano sottostante. Piano primo: - realizzazione di balcone (prospetto sud); - realizzazione difforme di balcone (prospetto est); - differente realizzazione di aperture esterne; - diversa distribuzione degli spazi interni; - diversa realizzazione di pareti murarie; Quanto al bene contraddistinto al NCEU F. 24, part. 529 sub.ni 5 e 6: Piano seminterrato: - realizzazione in assenza di titolo. Quanto al bene contraddistinto al NCEU F. 24, part. 529 sub. 1: - realizzazione in assenza di titolo. Quanto al bene contraddistinto al NCEU F. 24, part. 529, sub. 7 (Bene comune non censibile): - realizzazione di baracche in assenza di titolo.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria previo acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA in sanatoria più opere di ripristino: € 25.000,00

Oneri Totali: **€ 25.000,00**

Note: Si precisa che: - quanto ai sopracitati beni, eseguiti in difformità dal titolo rilasciato, la sanatoria degli stessi potrà prevedere inoltre le opere di ripristino qualora non totalmente sanabile; - quanto ai sopracitati beni, eseguiti in assenza di titolo rilasciato, dovrà essere ripristinato lo status quo ante operam.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **parabola**

Elettrico tipologia: **sottotraccia**

Fognatura tipologia: **mista**

Gas tipologia: **bombole** alimentazione: **GPL**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico tipologia: **stufa a legna** alimentazione: **legna** diffusori: **termosifoni in alluminio**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Ingresso (Piano terra) | sup reale netta | 5,30 | 0,80 | 4,24 |

| | | | | |
|----------------------------------|-----------------|---------------|------|---------------|
| sub. 3) | | | | |
| Cucina (Piano terra sub. 3) | sup reale netta | 4,25 | 0,90 | 3,83 |
| Soggiorno (Piano terra sub. 3) | sup reale netta | 18,20 | 1,00 | 18,20 |
| Sala pranzo (Piano terra sub. 3) | sup reale netta | 9,25 | 1,00 | 9,25 |
| Disimpegno (Piano terra sub. 2) | sup reale netta | 14,45 | 0,80 | 11,56 |
| Vano 1 (Piano terra sub. 2) | sup reale netta | 27,85 | 0,70 | 19,50 |
| Vano 2 (Piano terra sub. 2) | sup reale netta | 9,25 | 0,70 | 6,48 |
| Vano 3 (Piano terra sub. 2) | sup reale netta | 13,50 | 0,70 | 9,45 |
| Terrazza (Piano terra sub. 2) | sup reale netta | 35,74 | 0,15 | 5,36 |
| Disimpegno (Piano primo sub. 2) | sup reale netta | 8,30 | 0,80 | 6,64 |
| Ripostiglio (Piano primo sub. 2) | sup reale netta | 6,00 | 0,65 | 3,90 |
| Wc (Piano primo sub. 2) | sup reale netta | 6,05 | 0,95 | 5,75 |
| Letto 1 (Piano primo sub. 2) | sup reale netta | 17,30 | 1,00 | 17,30 |
| Letto 2 (Piano primo sub. 2) | sup reale netta | 18,65 | 1,00 | 18,65 |
| Letto 3 (Piano primo sub. 2) | sup reale netta | 13,15 | 1,00 | 13,15 |
| Balcone 1 (Piano primo sub. 2) | sup reale netta | 6,20 | 0,25 | 1,55 |
| Balcone 2 (Piano primo sub. 2) | sup reale netta | 7,85 | 0,25 | 1,96 |
| Tettoia (Piano terra sub. 4) | sup reale netta | 53,25 | 0,20 | 10,65 |
| | | 274,54 | | 167,41 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori

A

1. corte esclusiva

Sviluppa una superficie complessiva di 1265 mq

Destinazione urbanistica: Agricola

Valore a corpo: € 18.000,00

Note: Bene contraddistinto al NCEU, F. 24, part. 529, sub. 7

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

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione.

Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall' Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2020 Semestre 2.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Cottanello;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.936,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Ingresso (Piano terra sub. 3) | 4,24 | € 800,00 | € 3.392,00 |
| Cucina (Piano terra sub. 3) | 3,83 | € 800,00 | € 3.064,00 |
| Soggiorno (Piano terra sub. 3) | 18,20 | € 800,00 | € 14.560,00 |
| Sala pranzo (Piano terra sub. 3) | 9,25 | € 800,00 | € 7.400,00 |
| Disimpegno (Piano terra sub. 2) | 11,56 | € 800,00 | € 9.248,00 |
| Vano 1 (Piano terra sub. 2) | 19,50 | € 800,00 | € 15.600,00 |
| Vano 2 (Piano terra sub. 2) | 6,48 | € 800,00 | € 5.184,00 |
| Vano 3 (Piano terra sub. 2) | 9,45 | € 800,00 | € 7.560,00 |
| Terrazza (Piano terra sub. 2) | 5,36 | € 800,00 | € 4.288,00 |
| Disimpegno (Piano primo sub. 2) | 6,64 | € 800,00 | € 5.312,00 |

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 169 / 2019

| | | | |
|---|-------|----------|--------------|
| Ripostiglio (Piano primo sub. 2) | 3,90 | € 800,00 | € 3.120,00 |
| Wc (Piano primo sub. 2) | 5,75 | € 800,00 | € 4.600,00 |
| Letto 1 (Piano primo sub. 2) | 17,30 | € 800,00 | € 13.840,00 |
| Letto 2 (Piano primo sub. 2) | 18,65 | € 800,00 | € 14.920,00 |
| Letto 3 (Piano primo sub. 2) | 13,15 | € 800,00 | € 10.520,00 |
| Balcone 1 (Piano primo sub. 2) | 1,55 | € 800,00 | € 1.240,00 |
| Balcone 2 (Piano primo sub. 2) | 1,96 | € 800,00 | € 1.568,00 |
| Tettoia (Piano terra sub. 4) | 10,65 | € 800,00 | € 8.520,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 133.936,00 |
| Valore corpo | | | € 133.936,00 |
| Valore Accessori | | | € 18.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 151.936,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 151.936,00 |

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] con annesso corte esclusiva | 167,41 | € 151.936,00 | € 151.936,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 22.790,40 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 31.000,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 98.145,60 |
|---|--------------------|

Lotto: 002

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: Località Madonna di Collefonte, via Colle della Fonte 31

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 24, particella 528, indirizzo VIA COLLE DELLA FONTE n. 31, piano T, comune Cottanello, categoria C/6, classe 3, consistenza 154 m², superficie Totale: 164 m², rendita € 58,06

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: PARTICELLA 527 SU TUTTI I LATI

Note: Si rappresenta che detto immobile, attesa la presente procedura forzata, risulterebbe intercluso

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

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 attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPO-TECA VOLONTARIA; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00 ; A rogito di GIANFELICE MAURIZIO in data 21/01/2004 ai nn. 21050/5023; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 23/01/2004 ai nn. 580/119

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 13/12/2019 ai nn. 1182 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 08/01/2020 ai nn. 74/59;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Avvertenze ulteriori: Si rappresenta che l'immobile contraddistinto al NCEU F. 24, part. 528 a seguito dell'esecuzione di cui alla presente procedura risulterebbe intercluso. Atteso quanto sopra si rappresenta che il costo desumibile per la costituzione della servitù di passaggio sulle particelle 527 e 529 a favore della particella 528 possa essere quantificato complessivamente in € 3.000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Mauro Belardelli, in data 27/03/1977, ai nn. 1569/1113; trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti, in data , ai nn. /2063.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: P.E. 13/1992

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di Fabbricato rurale e realizzazione di una stalla

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1990

Rilascio in data 13/06/1992

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Quanto al bene contraddistinto al NCEU F. 24, part. 528: - realizzazione di differenti aperture perimetrali; - chiusura di porzione di capannone (lato est); - differente altezza di realizzazione.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria previo acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA in sanatoria più opere di ripristino: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: Si precisa che: - quanto ai sopracitati beni, eseguiti in difformità dal titolo rilasciato, la sanatoria degli stessi potrà prevedere inoltre le opere di ripristino qualora non totalmente sanabile;

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: | D.G.R. 2589 del 12.06.1979 |
| Zona omogenea: | Agricola |
| Norme tecniche di attuazione: | Si rimanda all'allegato 04 alla presente consulenza |

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

L'immobile oggetto del presente lotto di vendita è composto da capannone adibito a deposito bestiame e rimessa attrezzi agricoli costituito da struttura prefabbricata tamponata con blocchi in tufo. L'accessibilità al presente bene sarà garantita tramite la costituzione di servitù di passaggio da costituirsi sulle particelle 527 (terreno non oggetto della presente procedura esecutiva) e 529 (particella oggetto della presente procedura esecutiva appartenente ad altro lotto di vendita).

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: a doppia anta battente materiale: legno protezione: inesistente materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse |
| Pareti esterne | materiale: Blocchi di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: scarse |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse |
| Rivestimento | ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle condizioni: scarse |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone |

Impianti:

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Antenna collettiva | tipologia: parabola |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia |
| Fognatura | tipologia: mista |

Gas

tipologia: **bombole** alimentazione: **GPL**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **stufa a legna** alimentazione: **legna** diffusori: **termosifoni in alluminio**

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Capannone | sup reale netta | 155,03 | 0,50 | 77,52 |
| | | 155,03 | | 77,52 |

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione.

Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall' Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2020 Semestre 2.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Cottanello;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.016,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Capannone | 77,52 | € 800,00 | € 62.016,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 62.016,00 |
| Valore corpo | | | € 62.016,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 62.016,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 62.016,00 |

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] | 77,52 | € 62.016,00 | € 62.016,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 9.302,40 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 10.000,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 42.713,60 |
|---|--------------------|

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani

ALLEGATO N.02

Documentazione fotografica

Foto n. 1
Inquadramento
aereo
dell'immobile
LOTTO 001



Foto n. 2
Esterno del
Fabbricato
Prospetto
Est
LOTTO 001



Foto n. 3
Esterno del
Fabbricato
Prospetto Nord
LOTTO 001



Foto n. 4
Esterno del
Fabbricato
Prospetto Ovest
LOTTO 001



Foto n. 5
Esterno del
Fabbricato
Prospetto Sud
LOTTO 001



Foto n. 6
Pertinenza Wc-
Porcilaia-Magazzino
LOTTO 001



Foto n. 7
Tettoia
LOTTO 001



Foto n. 8
Capannone
LOTTO 002



Foto n. 9
Garage
Piano Seminterrato
LOTTO 001



Foto n. 10
Macelleria
aziendale Piano
Seminterrato
LOTTO 001



Foto n. 11
Ingresso
Piano Terra
LOTTO 001



Foto n. 12
Cucina
Piano Terra
LOTTO 001



Foto n. 13
Soggiorno
Piano Terra
LOTTO 001



Foto n. 14
Sala pranzo
Piano Terra
LOTTO 001

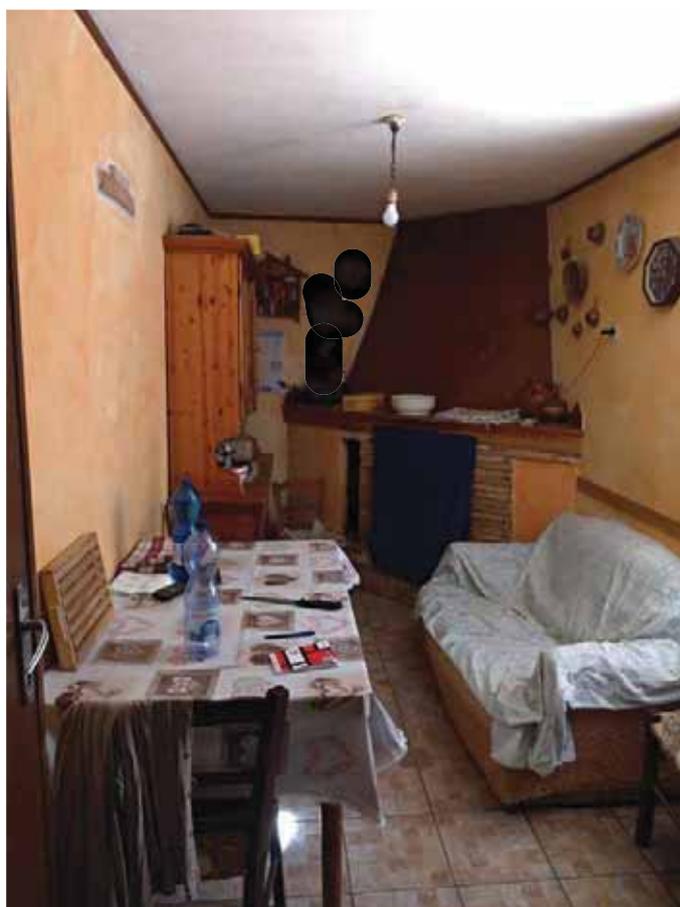


Foto n. 15
Disimpegno
Piano Terra
LOTTO 001



Foto n. 16
Vano 1
Piano Terra
LOTTO 001



Foto n. 17
Vano 2
Piano Terra
LOTTO 001



Foto n. 18
Vano 3
Piano Terra
LOTTO 001



Foto n. 19
Terrazza
Piano Terra
LOTTO 001



Foto n. 20
Wc 1
Piano Primo
LOTTO 001



Foto n. 21
Letto 1
Piano Primo
LOTTO 001



Foto n. 22
Letto 2
Piano Primo
LOTTO 001



Foto n. 23
Letto 3
Piano Primo
LOTTO 001

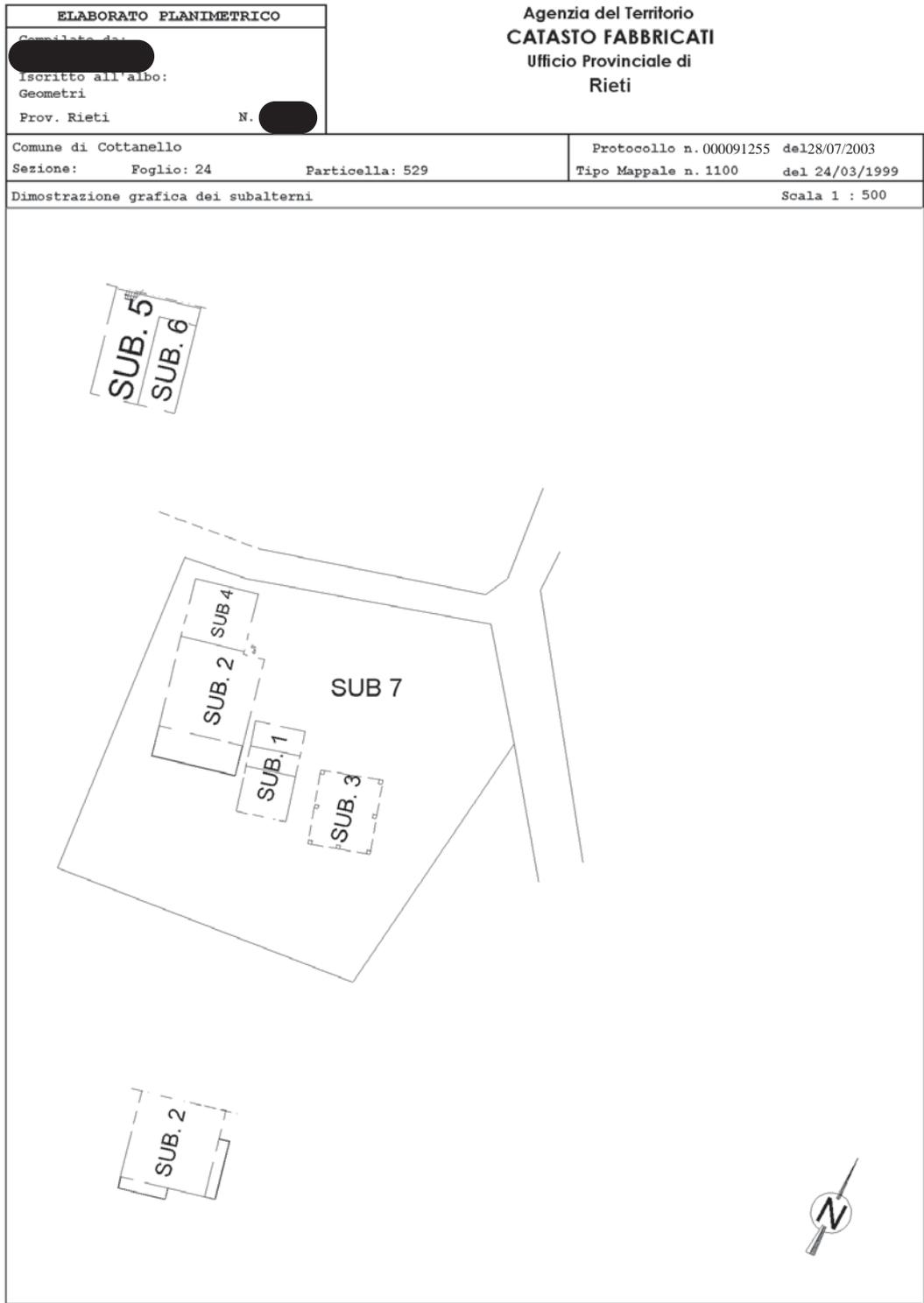


Foto n. 24
Capannone
Prospetto sud
LOTTO 002



Foto n. 25
Capannone
Piano terra
LOTTO 002





**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. 000091255 del 28/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cottanello

Via Colle Della Fonte

civ. 31

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 529

Subalterno: 1

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Rieti

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRANEO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2020 - Comune di COTTANELLO (D124) - < Foglio: 24 - Particella: 529 - Subalterno: 1 >
VIA COLLE DELLA FONTE n. 31 piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. 000091255 del 28/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cottanello

Via Colle Della Fonte

civ. 31

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 529

Subalterno: 2

Compilata da:

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Rieti

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRANEO



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. 000091255 del 28/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cottanello

Via Colle Della Fonte

civ. 31

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 529

Subalterno: 3

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

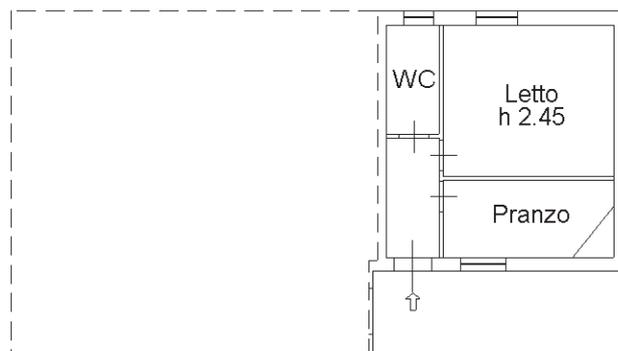
Prov. Rieti

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRANEO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2020 - Comune di COTTANELLO (D124) - < Foglio: 24 - Particella: 529 - Subalterno: 3 >
VIA COLLE DELLA FONTE n. 31 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 27/04/2020 - n. T123534 - Richiedente: LBNNDR80S13H282W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. 000091255 del 28/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cottanello

Via Colle Della Fonte

civ. 31

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 529

Subalterno: 4

Compilata da:

Isritto all'albo:
Geometri

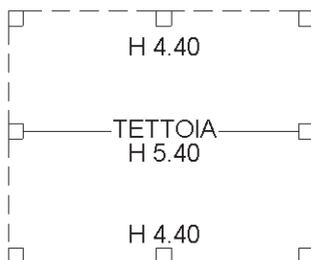
Prov. Rieti

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRANEO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. 000091255 del 28/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cottanello

Via Colle Della Fonte

civ. 31

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 529

Subalterno: 5

Compilata da:

Isritto all'albo:
Geometri

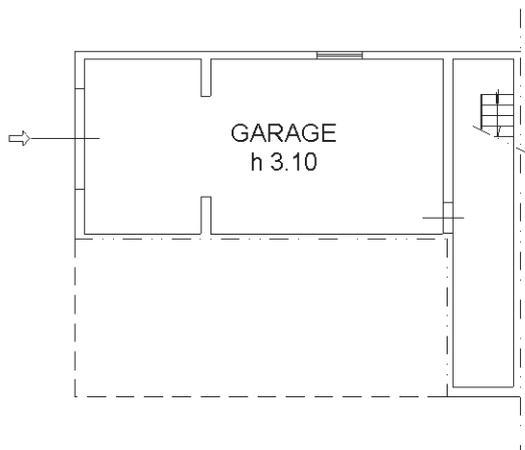
Prov. Rieti

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRANEO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. 000091255 del 28/07/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cottanello

Via Colle Della Fonte

civ. 31

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 529

Subalterno: 6

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

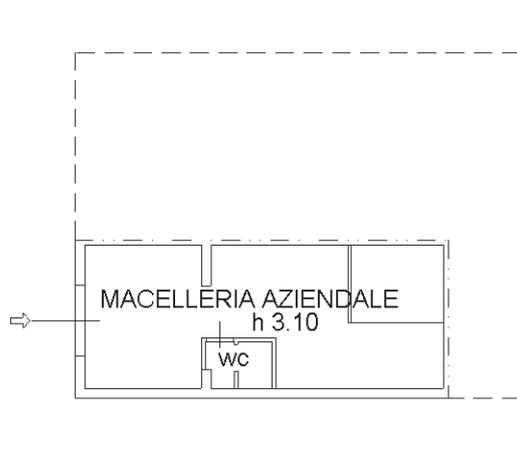
Prov. Rieti

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

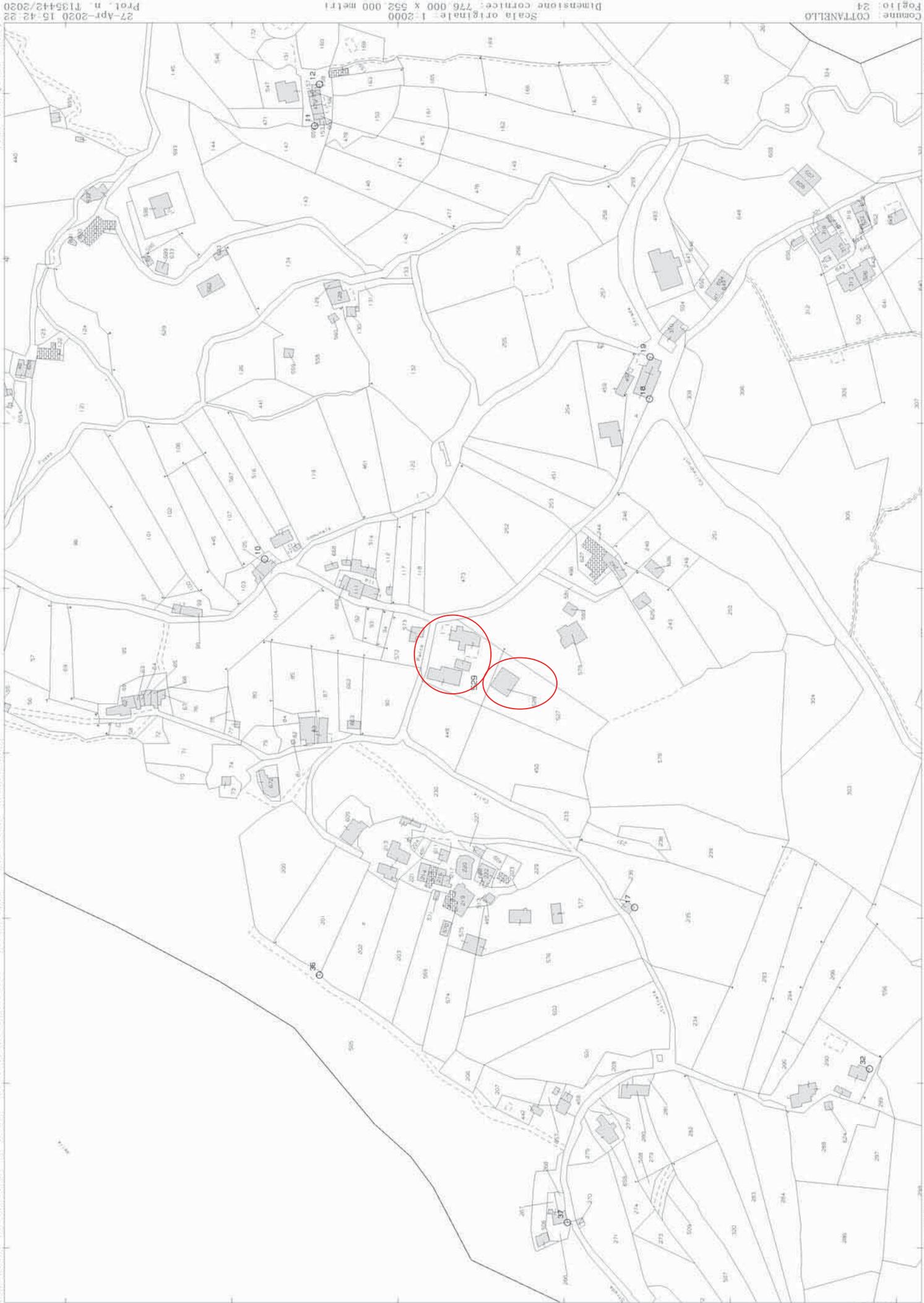
Scala 1:200

PIANO TERRANEO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2020 - Comune di COTTANELLO (D124) - < Foglio: 24 - Particella: 529 - Subalterno: 6 >
VIA COLLE DELLA FONTE n. 31 piano: T;

Ultima planimetria in atti



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 726.000 x 552.000 metri

Comune: COTTANELLO
Foglio: 24
I. Particella: 520

27-Apr-2020 15:42:22
Prot. n. 1135442/2020

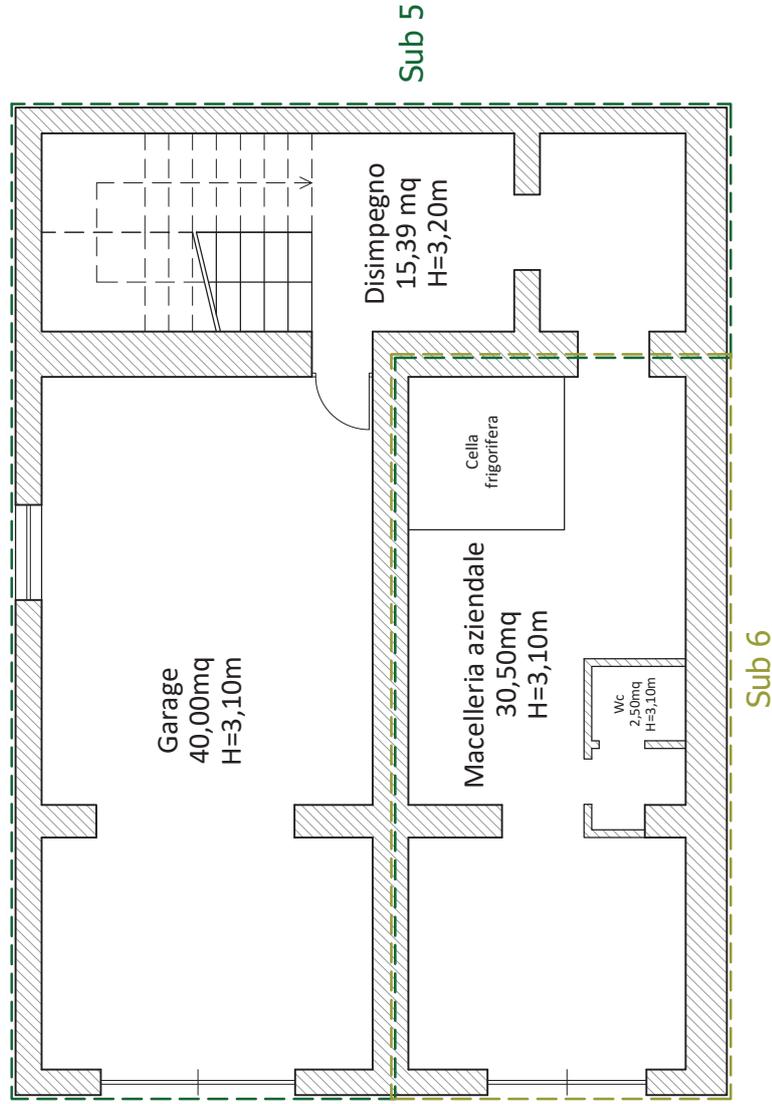
ALLEGATO N.01

Planimetrie dello stato di fatto



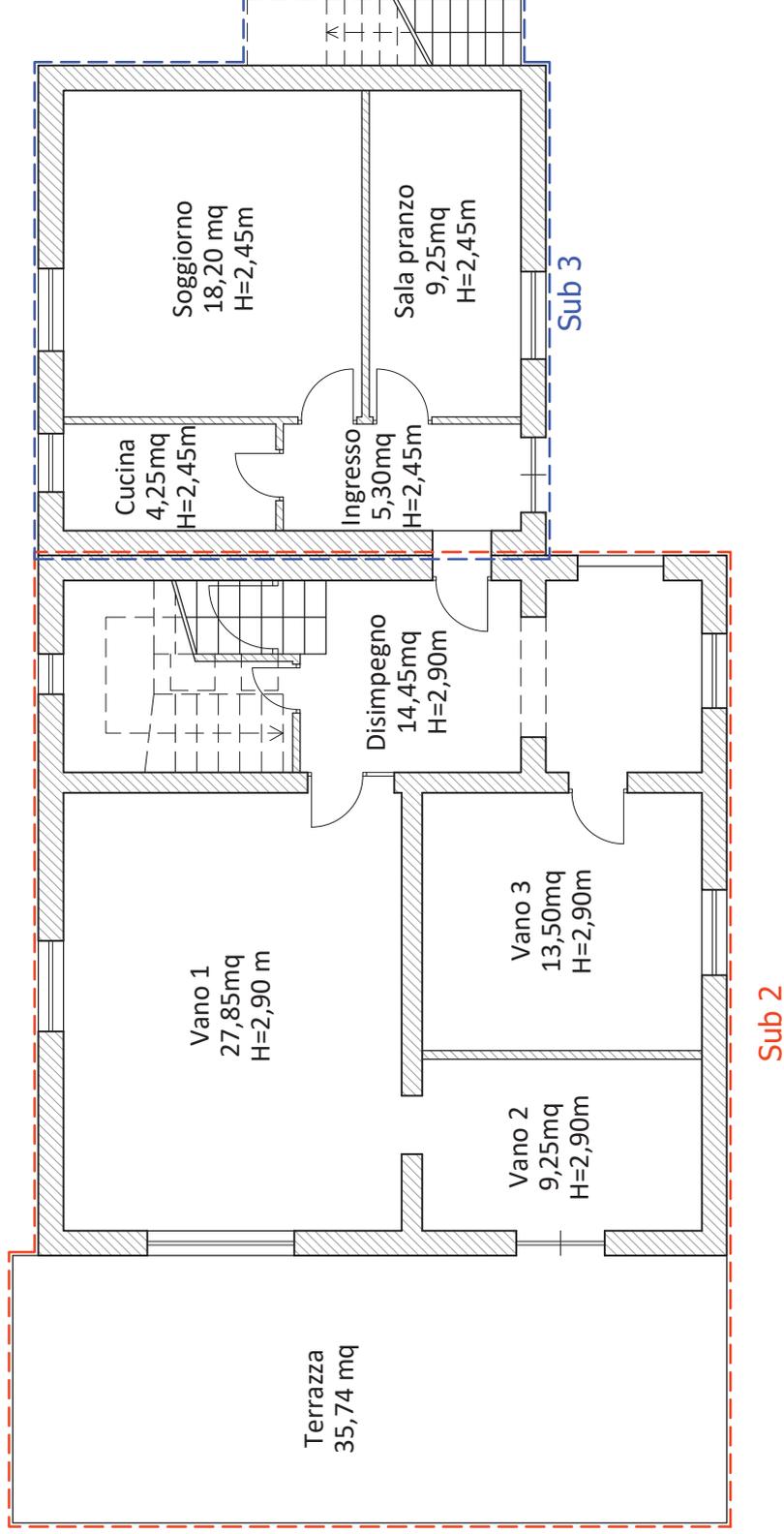
LOTTO 001

Pianta Piano Seminterrato
Foglio 24, Part.IIa 529, Sub.5,6



LOTTO 001

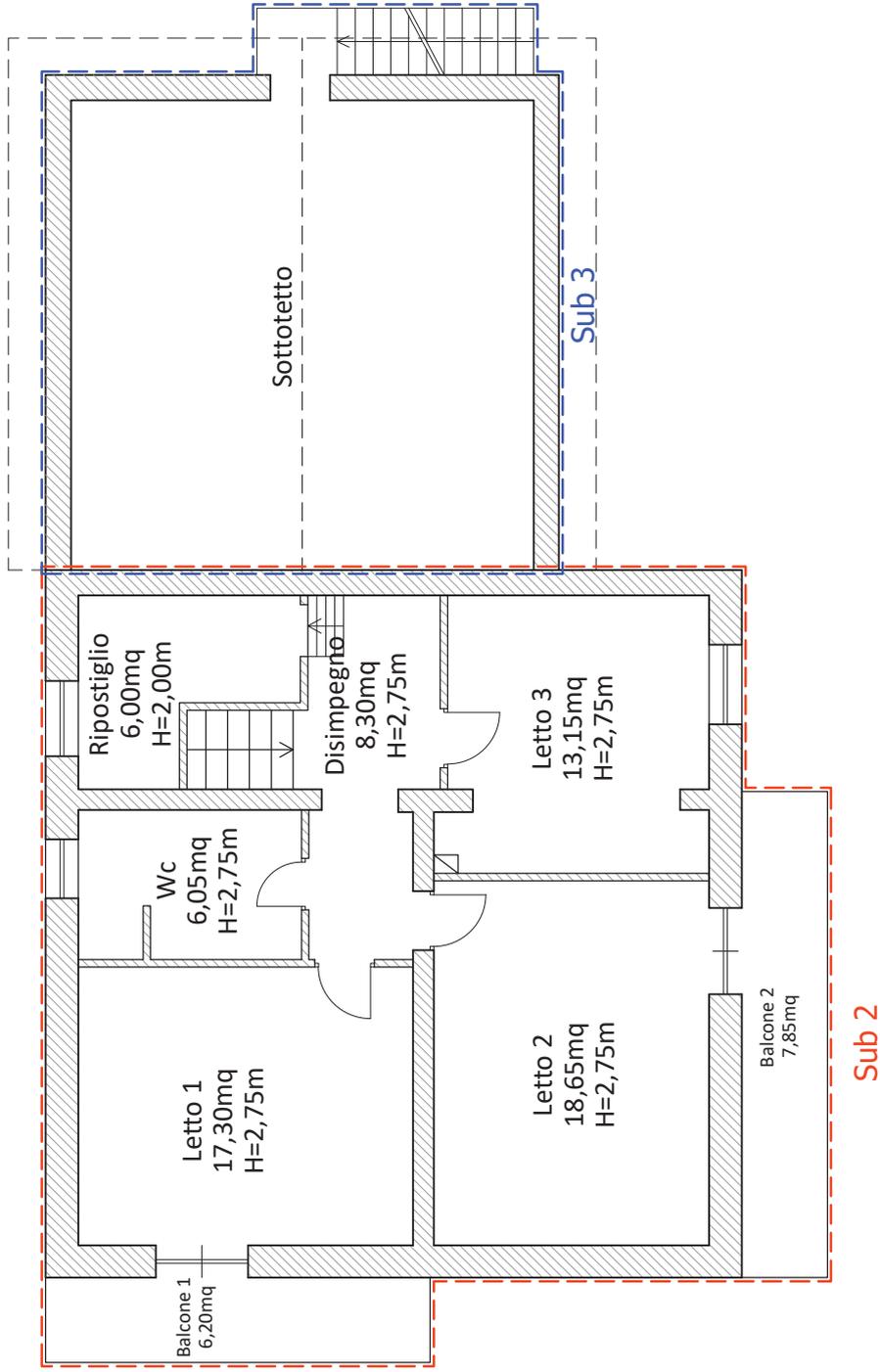
Pianta Piano Terra
Foglio 24, Part.IIa 529, Sub.2,3





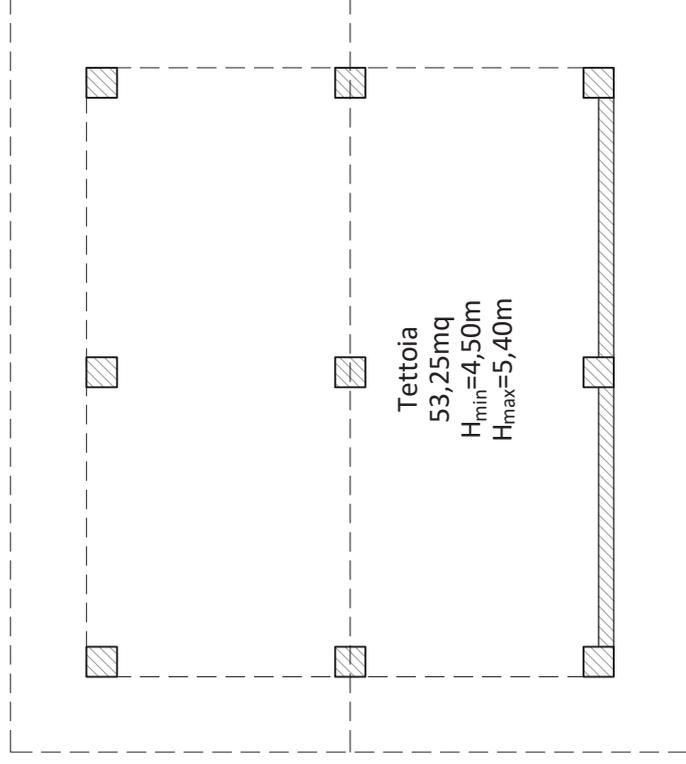
LOTTO 001

Pianta Piano Primo
Foglio 24, Part.IIa 529, Sub.2,3



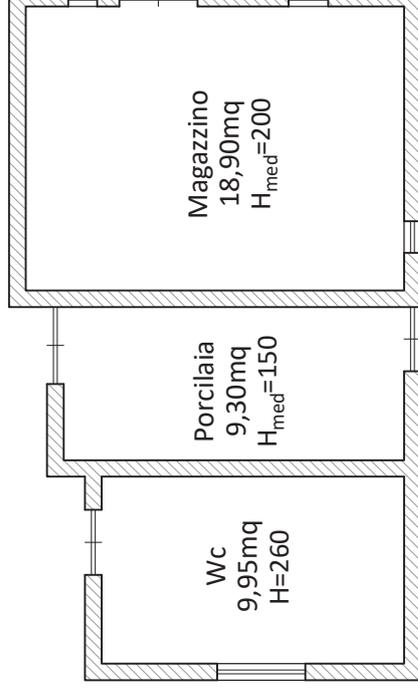
LOTTO 001

Pianta Piano Terra
Foglio 24, Part.IIa 529, Sub.4



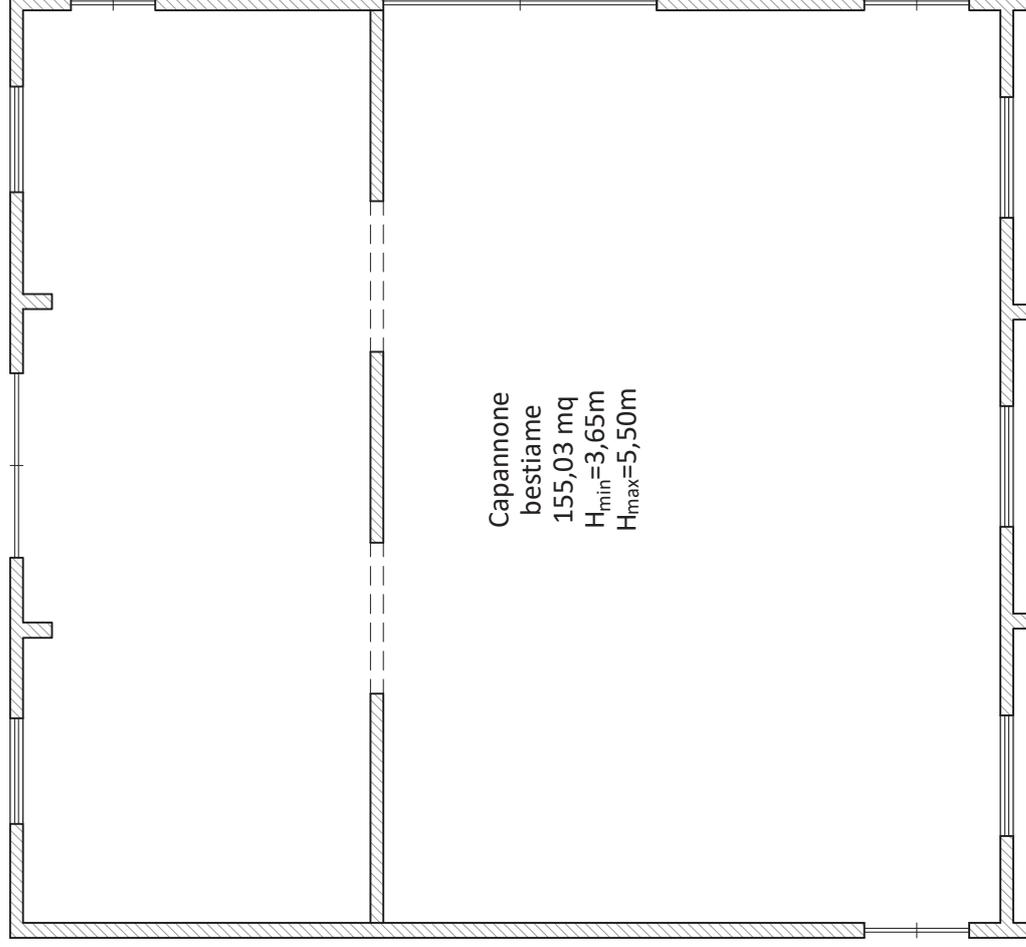
LOTTO 001

Pianta Piano Terra
Foglio 24, Part.IIa 529, Sub.1



LOTTO 002

Pianta Piano Terra
- Foglio 24, Part.IIa 528



Capannone
bestiame
155,03 mq
 $H_{\min}=3,65\text{m}$
 $H_{\max}=5,50\text{m}$