

ALLEGATO N.10

Perizia con omissione dei dati sensibili

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **34/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2021 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE GIANLUCA VERICO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 004, 003, 002, 001

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 del Mulino 9 - Borbona (RI) - 02010

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 9, particella 209, subalterno 5, indirizzo VIA DEL MULINO n. 9, piano 1, comune Borbona, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale escluse aree scoperte**: 87 m², rendita € Euro 218,46_____

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 9, particella 209, subalterno 6, indirizzo VIA DEL MULINO n. 9, piano 1, comune Borbona, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 91 m² Totale escluse aree scoperte**: 87 m², rendita € Euro 218,46_____

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 9, particella 209, subalterno 7, indirizzo VIA DEL MULINO n. 9, piano T, comune Borbona, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, superficie Totale: 70 m² Totale escluse aree scoperte**: 63 m², rendita € Euro 97,09_____

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Locali artigianali [C3]

OMISSIS, foglio 9, particella 209, subalterno 8, indirizzo VIA DEL MULINO n. 9, piano T, comune Borbona, categoria C/3, classe 3, consistenza 75 m², superficie Totale: 112 m², rendita € Euro 178,18_____

2. Stato di possesso

Bene: via del Mulino 9 - Borbona (RI) - 02010

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via del Mulino 9 - Borbona (RI) - 02010

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via del Mulino 9 - Borbona (RI) - 02010

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: via del Mulino 9 - Borbona (RI) - 02010

Lotto: 004

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via del Mulino 9 - Borbona (RI) - 02010

Lotto: 004

Corpo: A

Misure Penali: -

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: -

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: -

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via del Mulino 9 - Borbona (RI) - 02010

Lotto: 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via del Mulino 9 - Borbona (RI) - 02010

Lotto: 004

Valore complessivo intero: 58.792,20

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 58.873,80

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 31.580,30

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 48.510,15

Beni in **Borbona (RI)**
Località/Frazione
via del Mulino 9

Lotto: 004

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 civile [A2] sito in via del Mulino 9

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 209, subalterno 5, indirizzo VIA DEL MULINO n. 9, piano 1, comune Borbona, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale escluse aree scoperte**: 87 m², rendita € Euro 218,46

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2017 protocollo n. RI0090237 in atti dal 03/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5666.1/2017)

Confini: Nord/Ovest con bene contraddistinto al NCEU foglio 9, part 209 sub.ni 6 e 9 (Bene comune non censibile); inferiormente con bene contraddistinto al NCEU foglio 9, part 209 sub. 8 e 9; superiormente con locale sottotetto.

Note: Si rappresenta che i beni contraddistinti al NCEU del Comune di Borbona di cui al F. 9, part. 209, sub. ni 9 e 10 sono beni comuni non censibili anche all'unità immobiliare di cui sopra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Lievi difformità della distribuzione degli spazi interni; - mancata rappresentazione di area coperta (gazebo) presente nella corte comune; - mancata rappresentazione locale sottotetto, cantiana e locali ripostiglio presenti nelle parti comuni.

Regolarizzabili mediante: Procedura PREGEO + DOCFA

PREGEO + DOCFA: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun 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:

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, OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 120.000.000; A rogito di NOTAIO ANTONINO RANDO in data 02/10/2001 ai nn. 63771; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 03/10/2001 ai nn. 7271/847

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 4.000,00; a firma del Tribunale di Rieti in data 02/03/2018 ai nn. 88/2016; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 12/03/2018 ai nn. 1818/221

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 22.275,83; a firma del Tribunale di Rieti in data 16/04/2018 ai nn. 151/2016; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 07/05/2018 ai nn. 3221/398

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a firma del Tribunale di Rieti in data 16/02/2006 ai nn. 1297/2006; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 09/03/2006 ai nn. 2060/1218;

- A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a firma del Tribunale di Rieti in data 25/02/2020 ai nn. 169/2020; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 03/04/2020 ai nn. 2241/1831;

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:

Spese di gestione condominiale:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Si rappresenta che all'attualità non è possibile redigere l'APE causa assenza di libretto della centrale termica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno **proprietari dall'ante ventennio al 25/03/2013.**

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 25/03/2013 ad oggi (attuale proprietario). In forza di decreto di trasferimento; a firma del TRIBUNALE DI RIETI, in data 25/03/2013, ai nn. 78/2013/25-03-2013; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti, in data 16/04/2013, ai nn. 2925/2312.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia 29/1977

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di Villino bifamiliare e locali di laboratorio

Rilascio in data 30/09/1977

NOTE: Si precisa che la suddetta concessione non è stata mai acquisita dallo scrivente ctu poiché non è stata trasmessa dal Comune di Borbona.

Numero pratica: PdC n. 106/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: ampliamento di un edificio destinato a laboratorio artigianale e abitazione in difformità dalla Licenza Edilizia 30.09.1977 n. 29

Presentazione in data 25/09/1986 al n. di prot. 2651

Rilascio in data 14/07/2016 al n. di prot. 3308

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni; - realizzazione di appartamento autonomo rispetto all'immobile posto al medesimo piano (precedentemente unico appartamento); - differente consistenza muraria del vano cucina/disimpegno; - realizzazione di area coperta (gazebo) presente nella corte comune

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria previo acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA in Sanatoria: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Note: Si rappresenta inoltre che per le aree insistenti di cui alle parti comuni (locale sottotetto, cantiana e locali ripostiglio) non sarà possibile esprimere il giudizio di conformità urbanistico/edilizio poiché trattasi di consistenze non rappresentate negli elaborati grafici trasmessi dal Comune di competenza (vedasi allegato 04 alla presente relazione di stima)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di G.C. n. 84 del 16.12.1981
Zona omogenea:	C - sottozona C1
Norme tecniche di attuazione:	Per le specifiche si rimanda all'allegato 04 alla presente consulenza

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone porzione di edificio plurifamiliare posto al piano primo con annessa corte comune con le altre unità immobiliari presenti. L'accesso all'appartamento è garantito attraverso l'ingresso comune posto al piano rialzato quindi la scala comune di collegamento a servizio dei diversi subalterni. Al piano primo, superato un vano disimpegno comune con l'appartamento contraddistinto con il sub. 6, si trovano rispettivamente una cucina (mq 18,25), un soggiorno (mq 13,65), un locale disimpegno (mq 2,25), una camera (mq 14,35), una seconda camera (mq 17,80), un bagno (mq 5,20) ed un balcone (mq 6,40). Sono altresì presenti delle consistenze comuni con gli altri immobili quali locale sottotetto (complessivamente mq 176,10), locale cantina (mq 34,40), portico (mq 15,45), vano ingresso (mq 11,10) e quattro locali ripostiglio (complessivamente mq 23,05). La corte esterna comune, comprendente un'area coperta con gazebo (mq 18,95), sviluppa una superficie complessiva di 335 mq circa.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: a doppia anta battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Blocchi di tufo rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: asfalto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello
Rivestimento	ubicazione: bagni e angolo cottura materiale: piastrelle
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso comune (piano primo)	sup reale netta	1,90	0,40	0,76
Cucina (piano primo)	sup reale netta	18,25	0,90	16,43
Soggiorno (piano primo)	sup reale netta	13,65	0,95	12,97
Disimpegno (piano primo)	sup reale netta	2,25	0,80	1,80
Bagno (piano primo)	sup reale netta	5,20	0,90	4,68
Camera 1 (piano primo)	sup reale netta	14,35	1,00	14,35
Camera 2 (piano primo)	sup reale netta	17,80	1,00	17,80
Balcone 1 (piano primo)	sup reale netta	6,40	0,30	1,92
Balcone 2 (piano primo)	sup reale netta	6,25	0,20	1,25

Locale sottotetto (piano secondo)	sup reale netta	176,10	0,08	13,21
Vano ingresso (piano rialzato)	sup reale netta	11,10	0,20	2,22
Portico (piano rialzato)	sup reale netta	15,45	0,10	1,55
Cantina (piano seminterrato)	sup reale netta	31,40	0,10	3,14
Ripostigli (piano seminterrato)	sup reale netta	23,05	0,15	3,46
		343,15		95,52

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. corte comune

Sviluppa una superficie complessiva di 335 mq

Valore a corpo: € **4.500,00**

Note: Sulla corte comune insiste una copertura lignea della consistenza di 19 mq circa

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 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Borbona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.432,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso comune (piano primo)	0,76	€ 800,00	€ 608,00
Cucina (piano primo)	16,43	€ 800,00	€ 13.144,00
Soggiorno (piano primo)	12,97	€ 800,00	€ 10.376,00
Disimpegno (piano primo)	1,80	€ 800,00	€ 1.440,00
Bagno (piano primo)	4,68	€ 800,00	€ 3.744,00
Camera 1 (piano primo)	14,35	€ 800,00	€ 11.480,00
Camera 2 (piano primo)	17,80	€ 800,00	€ 14.240,00
Balcone 1 (piano primo)	1,92	€ 800,00	€ 1.536,00
Balcone 2 (piano primo)	1,25	€ 800,00	€ 1.000,00
Locale sottotetto (piano secondo)	13,21	€ 800,00	€ 10.568,00
Vano ingresso (piano rialzato)	2,22	€ 800,00	€ 1.776,00
Portico (piano rialzato)	1,55	€ 800,00	€ 1.240,00
Cantina (piano seminterrato)	3,14	€ 800,00	€ 2.512,00
Ripostigli (piano seminterrato)	3,46	€ 800,00	€ 2.768,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.432,00
Valore corpo			€ 76.432,00
Valore Accessori			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 80.932,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.932,00

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 civile [A2] con annesso corte comune	95,52	€ 80.932,00	€ 80.932,00

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%)	€ 12.139,80
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:	€ 58.792,20
---	--------------------

Lotto: 003

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 civile [A2] sito in via del Mulino 9

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 209, subalterno 6, indirizzo VIA DEL MULINO n. 9, piano 1, comune Borbona, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 91 m² Totale escluse aree scoperte**: 87 m², rendita € Euro 218,46

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2017 protocollo n. RI0090237 in atti dal 03/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5666.1/2017)

Confini: Sud/Est con bene contraddistinto al NCEU foglio 9, part 209 sub.ni 5 e 9 (Bene comune non censibile); inferiormente con bene contraddistinto al NCEU foglio 9, part 209 sub.ni 7,8,9; superiormente con locale sottotetto.

Note: Si rappresenta che i beni contraddistinti al NCEU del Comune di Borbona di cui al F. 9, part. 209, sub. ni 9 e 10 sono beni comuni non censibili anche all'unità immobiliare di cui sopra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Lievi difformità della distribuzione degli spazi interni; - mancata rappresentazione di area coperta (gazebo) presente nella corte comune; - mancata rappresentazione locale sottotetto, cantiana e locali ripostiglio presenti nelle parti comuni.

Regolarizzabili mediante: Procedura PREGEO + DOCFA

PREGEO + DOCFA: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun 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:

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, OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 120.000.000; A rogito di NOTAIO ANTONINO RANDO in data 02/10/2001 ai nn. 63771; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 03/10/2001 ai nn. 7271/847

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 4.000,00; a firma del Tribunale di Rieti in data 02/03/2018 ai nn. 88/2016; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 12/03/2018 ai nn. 1818/221

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 22.275,83; a firma del Tribunale di Rieti in data 16/04/2018 ai nn. 151/2016; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 07/05/2018 ai nn. 3221/398

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a firma del Tribunale di Rieti in data 16/02/2006 ai nn. 1297/2006; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 09/03/2006 ai nn. 2060/1218;

- A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a firma del Tribunale di Rieti in data 25/02/2020 ai nn. 169/2020; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 03/04/2020 ai nn. 2241/1831;

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: Si rappresenta che all'attualità non è possibile redigere l'APE causa assenza di libretto della centrale termica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno **proprietari dall'ante ventennio al 25/03/2013.**

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 25/03/2013 ad oggi (attuale proprietario). In forza di decreto di trasferimento; a firma del TRIBUNALE DI RIETI, in data 25/03/2013, ai nn. 78/2013/25-03-2013; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti, in data 16/04/2013, ai nn. 2925/2312.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia 29/1977

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di Villino bifamiliare e locali di laboratorio

Rilascio in data 30/09/1977

NOTE: Si precisa che la suddetta concessione non è stata mai acquisita dallo scrivente ctu poiché non è stata trasmessa dal Comune di Borbona.

Numero pratica: PdC n. 106/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: ampliamento di un edificio destinato a laboratorio artigianale e abitazione in difformità dalla Licenza Edilizia 30.09.1977 n. 29

Presentazione in data 25/09/1986 al n. di prot. 2651

Rilascio in data 14/07/2016 al n. di prot. 3308

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni; - realizzazione di appartamento autonomo rispetto all'immobile posto al medesimo piano (precedentemente unico appartamento); - realizzazione di box sul balcone prospetto nord; - realizzazione di area coperta (gazebo) presente nella corte comune;

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria previo acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA in Sanatoria: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Note: Si rappresenta inoltre che per le aree insistenti di cui alle parti comuni (locale sottotetto, cantina e locali ripostiglio) non sarà possibile esprimere il giudizio di conformità urbanistico/edilizio poiché trattasi di consistenze non rappresentate negli elaborati grafici trasmessi dal Comune di competenza (vedasi allegato 04 alla presente relazione di stima).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di G.C. n. 84 del 16.12.1981
Zona omogenea:	C - sottozona C1
Norme tecniche di attuazione:	Per le specifiche si rimanda all'allegato 04 alla presente consulenza

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone porzione di edificio plurifamiliare posto al piano primo con annessa corte comune con le altre unità immobiliari. L'accesso all'appartamento è garantito attraverso l'ingresso comune posto al piano rialzato quindi la scala comune di collegamento a servizio dei diversi subal-terni. Al piano primo, superato un vano disimpegno comune con l'appartamento contraddistinto con il sub. 5, si trovano rispettivamente una cucina/sala da pranzo (mq 21,80), un locale disimpegno (mq 3,55), una camera (mq 10,40), una seconda camera (mq 13,60), un soggiorno (mq 17,50), un bagno (mq 5,15) e due balconi (rispettivamente mq 6,20 e mq 8,65). Sono altresì presenti delle consistenze comuni con gli altri im-mobili quali locale sottotetto (complessivamente mq 176,10), locale Cantina (mq 34,40), portico (mq 15,45), vano ingresso (mq 11,10) e quattro locali ripostiglio (complessivamente mq 23,05). La corte esterna comune, contenente un'area coperta con gazebo (mq 18,95), sviluppa complessivamente una superficie di 335 mq circa.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: a doppia anta battente materiale: legno protezione: per-siane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Blocchi di tufo rivestimento: intonaco di cemento con-dizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: asfalto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello
Rivestimento	ubicazione: bagni e angolo cottura materiale: piastrelle
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso comune (piano primo)	sup reale netta	1,90	0,40	0,76
Cucina (piano primo)	sup reale netta	21,80	0,90	19,62
Soggiorno (piano primo)	sup reale netta	17,50	0,95	16,63
Disimpegno (piano primo)	sup reale netta	3,55	0,80	2,84
Bagno (piano primo)	sup reale netta	5,15	0,90	4,64
Camera 1 (piano primo)	sup reale netta	10,40	1,00	10,40
Camera 2 (piano primo)	sup reale netta	13,60	1,00	13,60
Balcone 1 (piano primo)	sup reale netta	6,20	0,30	1,86
Balcone 2 (piano primo)	sup reale netta	8,65	0,20	1,73

primo)				
Locale sottotetto (piano secondo)	sup reale netta	176,10	0,08	13,21
Vano ingresso (piano rialzato)	sup reale netta	11,10	0,20	2,22
Portico (piano rialzato)	sup reale netta	15,45	0,10	1,55
Cantina (piano seminterrato)	sup reale netta	31,40	0,10	3,14
Ripostigli (piano seminterrato)	sup reale netta	23,05	0,15	3,46
		345,85		95,64

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. corte comune

Sviluppa una superficie complessiva di 335 mq

Valore a corpo: € **4.500,00**

Note: Sulla corte comune insiste una copertura lignea della consistenza di 19 mq circa

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 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Borbona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.528,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso comune (piano primo)	0,76	€ 800,00	€ 608,00
Cucina (piano primo)	19,62	€ 800,00	€ 15.696,00
Soggiorno (piano primo)	16,63	€ 800,00	€ 13.304,00
Disimpegno (piano primo)	2,84	€ 800,00	€ 2.272,00
Bagno (piano primo)	4,64	€ 800,00	€ 3.712,00
Camera 1 (piano primo)	10,40	€ 800,00	€ 8.320,00
Camera 2 (piano primo)	13,60	€ 800,00	€ 10.880,00
Balcone 1 (piano primo)	1,86	€ 800,00	€ 1.488,00
Balcone 2 (piano primo)	1,73	€ 800,00	€ 1.384,00
Locale sottotetto (piano secondo)	13,21	€ 800,00	€ 10.568,00
Vano ingresso (piano rialzato)	2,22	€ 800,00	€ 1.776,00
Portico (piano rialzato)	1,55	€ 800,00	€ 1.240,00
Cantina (piano seminterrato)	3,14	€ 800,00	€ 2.512,00
Ripostigli (piano seminterrato)	3,46	€ 800,00	€ 2.768,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.528,00
Valore corpo			€ 76.528,00
Valore Accessori			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 81.028,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.028,00

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 civile [A2] con annesso corte comune	95,64	€ 81.028,00	€ 81.028,00

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%)	€ 12.154,20
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:	€ 58.873,80
---	--------------------

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 civile [A2] sito in via del Mulino 9

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 209, subalterno 7, indirizzo VIA DEL MULINO n. 9, piano T, comune Borbona, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, superficie Totale: 70 m² Totale escluse aree scoperte**: 63 m², rendita € Euro 97,09

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2017 protocollo n. RI0090237 in atti dal 03/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5666.1/2017)

Confini: Sud/Est con bene contraddistinto al NCEU foglio 9, part 209 sub.ni 8 e 9 (Bene comune non censibile); superiormente con bene contraddistinto al NCEU foglio 9, part 209 sub. 6; Inferiormente con il locale cantina e ripostiglio.

Note: Si rappresenta che i beni contraddistinti al NCEU del Comune di Borbona di cui al F. 9, part. 209, sub. ni 9 e 10 sono beni comuni non censibili anche all'unità immobiliare di cui sopra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Lievi difformità della distribuzione degli spazi interni; - cambio di destinazione d'uso; - mancata rappresentazione di area coperta (gazebo) presente nella corte comune; - mancata rappresentazione locale sottotetto, cantina e locali ripostiglio presenti nelle parti comuni.

Regularizzabili mediante: Procedura PREGEO + DOCFA

PREGEO + DOCFA: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun 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:

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, OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 120.000.000; A rogito di NOTAIO ANTONINO RANDO in data 02/10/2001 ai nn. 63771; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 03/10/2001 ai nn. 7271/847

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 4.000,00; a firma del Tribunale di Rieti in data 02/03/2018 ai nn. 88/2016; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 12/03/2018 ai nn. 1818/221

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 22.275,83; a firma del Tribunale di Rieti in data 16/04/2018 ai nn. 151/2016; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 07/05/2018 ai nn. 3221/398

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a firma del Tribunale di Rieti in data 16/02/2006 ai nn. 1297/2006; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 09/03/2006 ai nn. 2060/1218;

- A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a firma del Tribunale di Rieti in data 25/02/2020 ai nn. 169/2020; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 03/04/2020 ai nn. 2241/1831;

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

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno **proprietari dall'ante ventennio al 25/03/2013.**

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 25/03/2013 ad oggi (attuale proprietario). In forza di decreto di trasferimento; a firma del TRIBUNALE DI RIETI, in data 25/03/2013, ai nn. 78/2013/25-03-2013; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti, in data 16/04/2013, ai nn. 2925/2312.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia 29/1977

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di Villino bifamiliare e locali di laboratorio

Rilascio in data 30/09/1977

NOTE: Si precisa che la suddetta concessione non è stata mai acquisita dallo scrivente ctu poiché non è stata trasmessa dal Comune di Borbona.

Numero pratica: PdC n. 106/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: ampliamento di un edificio destinato a laboratorio artigianale e abitazione in difformità dalla Licenza Edilizia 30.09.1977 n. 29

Presentazione in data 25/09/1986 al n. di prot. 2651

Rilascio in data 14/07/2016 al n. di prot. 3308

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- cambio di destinazione d'uso - realizzazione di unità immobiliare autonomo rispetto all'immobile posto al medesimo piano (precedentemente unico locale artigianale); - realizzazione di area coperta (gazebo) presente nella corte comune.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria previo acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA in Sanatoria + ripristino: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Note: Si rappresenta inoltre che per le aree insistenti di cui alle parti comuni (locale sottotetto, cantiana e locali ripostiglio) non sarà possibile esprimere il giudizio di conformità urbanistico/edilizio poiché trattasi di consistenze non rappresentate negli elaborati grafici trasmessi dal Comune di competenza (vedasi allegato 04 alla presente relazione di stima). Infine, quanto al cambio di destinazione d'uso, si rappresenta che dovrà essere ripristinato lo status quo ante-operam (Locale artigianale).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di G.C. n. 84 del 16.12.1981
Zona omogenea:	C - sottozona C1
Norme tecniche di attuazione:	Per le specifiche si rimanda all'allegato 04 alla presente consulenza

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone porzione di edificio plurifamiliare posto al piano terra con annessa corte comune con le altre unità immobiliari. L'accesso all'appartamento è garantito sia attraverso l'ingresso comune posto al piano rialzato a servizio dei diversi subalterni sia direttamente dalla corte comune. Al piano terra si trovano rispettivamente un tinello (mq 12,80), un soggiorno (mq 22,35), una cucina (mq 13,10) ed un balcone (mq 6,30). Sono altresì presenti delle consistenze comuni con gli altri immobili quali locale sottotetto (complessivamente mq 176,10), locale Cantina (mq 34,40), portico (mq 15,45), vano ingresso (mq 11,10) e quattro locali ripostiglio (complessivamente mq 23,05). La corte esterna comune, contenente un'area coperta con gazebo (mq 18,95), sviluppa una superficie complessiva di 335 mq circa.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: a doppia anta battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Blocchi di tufo rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: asfalto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello
Rivestimento	ubicazione: bagni e angolo cottura materiale: piastrelle
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**

Idrico

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

Termico

tipologia: **stufa a legna** alimentazione: **legna**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina (piano terra)	sup reale netta	13,10	0,85	11,14
Soggiorno (piano terra)	sup reale netta	22,35	0,85	19,00
Tinello (piano rialzato)	sup reale netta	12,80	0,80	10,24
Balcone (piano rialzato)	sup reale netta	6,30	0,35	2,21
Locale sottotetto (piano secondo)	sup reale netta	176,10	0,08	13,21
Vano ingresso (piano rialzato)	sup reale netta	11,10	0,20	2,22
Portico (piano rialzato)	sup reale netta	15,45	0,10	1,55
Cantina (piano seminterrato)	sup reale netta	31,40	0,10	3,14
Ripostigli (piano seminterrato)	sup reale netta	23,05	0,15	3,46
		311,65		66,15

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Artigianale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. corte comune

Sviluppa una superficie complessiva di 335 mq

Valore a corpo: € 4.500,00

Note: Sulla corte comune insiste una copertura lignea della consistenza di 19 mq circa

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 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Borbona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.418,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina (piano terra)	11,14	€ 600,00	€ 6.684,00
Soggiorno (piano terra)	19,00	€ 600,00	€ 11.400,00
Tinello (piano rialzato)	10,24	€ 600,00	€ 6.144,00
Balcone (piano rialzato)	2,21	€ 600,00	€ 1.326,00
Locale sottotetto (piano secondo)	13,21	€ 800,00	€ 10.568,00
Vano ingresso (piano rialzato)	2,22	€ 800,00	€ 1.776,00
Portico (piano rialzato)	1,55	€ 800,00	€ 1.240,00
Cantina (piano seminterrato)	3,14	€ 800,00	€ 2.512,00
Ripostigli (piano seminterrato)	3,46	€ 800,00	€ 2.768,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.418,00
Valore corpo			€ 44.418,00
Valore Accessori			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 48.918,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.918,00

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 civile [A2] con annesso corte comune	66,15	€ 48.918,00	€ 48.918,00

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%)	€ 7.337,70
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:	€ 31.580,30
---	--------------------

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.

Locali artigianali [C3] siti in via del Mulino 9

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 209, subalterno 8, indirizzo VIA DEL MULINO n. 9, piano T, comune Borbona, categoria C/3, classe 3, consistenza 75 m², superficie Totale: 112 m², rendita € Euro 178,18

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/10/2017 protocollo n. RI0090237 in atti dal 03/10/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5666.1/2017)

Confini: Nord/Ovest con bene contraddistinto al NCEU foglio 9, part 209 sub.ni 7 e 9 (Bene comune non censibile); superiormente con bene contraddistinto al NCEU foglio 9, part 209 sub.ni 5, 6 e 9; Inferiormente con il locale cantina e ripostiglio.

Note: Si rappresenta che i beni contraddistinti al NCEU del Comune di Borbona di cui al F. 9, part. 209, sub. ni 9 e 10 sono beni comuni non censibili anche all'unità immobiliare di cui sopra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Lievi difformità della distribuzione degli spazi interni; - differente consistenza dell'apertura di accesso al balcone; - mancata rappresentazione di area coperta (gazebo) presente nella corte comune; - mancata rappresentazione locale sottotetto, cantina e locali ripostiglio presenti nelle parti comuni.

Regolarizzabili mediante: Procedura PREGEO + DOCFA

PREGEO + DOCFA: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun 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:

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, OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 120.000.000; A rogito di NOTAIO ANTONINO RANDO in data 02/10/2001 ai nn. 63771; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 03/10/2001 ai nn. 7271/847

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 4.000,00; a firma del Tribunale di Rieti in data 02/03/2018 ai nn. 88/2016; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 12/03/2018 ai nn. 1818/221

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 22.275,83; a firma del Tribunale di Rieti in data 16/04/2018 ai nn. 151/2016; Iscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 07/05/2018 ai nn. 3221/398

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a firma del Tribunale di Rieti in data 16/02/2006 ai nn. 1297/2006; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliare di Rieti in data 09/03/2006 ai nn. 2060/1218;

- A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; a firma del Tribunale di Rieti in data 25/02/2020 ai nn. 169/2020; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 03/04/2020 ai nn. 2241/1831;

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:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno **proprietari dall'ante ventennio al 25/03/2013.**

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 25/03/2013 ad oggi (attuale proprietario). In forza di decreto di trasferimento; a firma del TRIBUNALE DI RIETI, in data 25/03/2013, ai nn. 78/2013/25-03-2013; trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Rieti, in data 16/04/2013, ai nn. 2925/2312.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia 29/1977

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di Villino bifamiliare e locali di laboratorio

Rilascio in data 30/09/1977

NOTE: Si precisa che la suddetta concessione non è stata mai acquisita dallo scrivente ctu poiché non è stata trasmessa dal Comune di Borbona.

Numero pratica: PdC n. 106/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: ampliamento di un edificio destinato a laboratorio artigianale e abitazione in difformità dalla Licenza Edilizia 30.09.1977 n. 29

Presentazione in data 25/09/1986 al n. di prot. 2651

Rilascio in data 14/07/2016 al n. di prot. 3308

7.1 Conformità edilizia:**Locali artigianali [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - diversa consistenza delle murature di partizione interne; - realizzazione di unità immobiliare autonomo rispetto all'immobile posto al medesimo piano (precedentemente unico locale artigianale); - realizzazione di area coperta (gazebo) presente nella corte comune.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria previo acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA in Sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note: Si rappresenta inoltre che per le aree insistenti di cui alle parti comuni (locale sottotetto, cantiana e locali ripostiglio) non sarà possibile esprimere il giudizio di conformità urbanistico/edilizio poiché trattasi di consistenze non rappresentate negli elaborati grafici trasmessi dal Comune di competenza (vedasi allegato 04 alla presente relazione di stima).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Locali artigianali [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di G.C. n. 84 del 16.12.1981
Zona omogenea:	C - sottozona C1
Norme tecniche di attuazione:	Per le specifiche si rimanda all'allegato 04 alla presente consulenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale artigianale 1 (piano terra)	sup reale netta	14,20	1,00	14,20
Balcone (piano rialzato)	sup reale netta	6,70	0,25	1,68
Locale sottotetto (piano secondo)	sup reale netta	176,10	0,08	13,21
Vano ingresso (piano rialzato)	sup reale netta	11,10	0,20	2,22
Portico (piano rialzato)	sup reale netta	15,45	0,10	1,55
Cantina (piano seminterrato)	sup reale netta	31,40	0,10	3,14
Ripostigli (piano seminterrato)	sup reale netta	23,05	0,15	3,46
Locale artigianale 2 (piano terra)	sup reale netta	25,15	1,00	25,15
Locale artigianale 3 (piano terra)	sup reale netta	14,10	1,00	14,10
Locale artigianale 4 (piano terra)	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
Locale artigianale 5 (piano terra)	sup reale netta	19,40	0,90	17,46
		352,65		112,16

Accessori

A

1. corte comune

Sviluppa una superficie complessiva di 335 mq

Valore a corpo: **€ 4.500,00**

Note: Sulla corte comune insiste una copertura lignea della consistenza di 19 mq circa

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 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.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Borbona.

8.3 Valutazione corpi:**A. Locali artigianali [C3] con annessa corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.159,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale artigianale 1 (piano terra)	14,20	€ 500,00	€ 7.100,00
Balcone (piano rialzato)	1,68	€ 500,00	€ 840,00
Locale sottotetto (piano secondo)	13,21	€ 800,00	€ 10.568,00
Vano ingresso (piano rialzato)	2,22	€ 800,00	€ 1.776,00
Portico (piano rialzato)	1,55	€ 800,00	€ 1.240,00
Cantina (piano seminterrato)	3,14	€ 800,00	€ 2.512,00
Ripostigli (piano seminterrato)	3,46	€ 800,00	€ 2.768,00
Locale artigianale 2 (piano terra)	25,15	€ 500,00	€ 12.575,00
Locale artigianale 3 (piano terra)	14,10	€ 500,00	€ 7.050,00
Locale artigianale 4 (piano terra)	16,00	€ 500,00	€ 8.000,00
Locale artigianale 5 (piano terra)	17,46	€ 500,00	€ 8.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.159,00
Valore corpo			€ 63.159,00
Valore Accessori			€ 4.500,00
Valore complessivo intero			€ 67.659,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.659,00

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 civile [A2] con annesso corte comune	112,16	€ 67.659,00	€ 67.659,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.148,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.510,15
---	--------------------

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani