

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **137/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Appartamento

Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it

Beni in **Roccantica (RI)**
Appartamento sito in
Via del Municipio, 1

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: Appartamento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 9, particella 102, subalterno 7, piano T, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 34,09

Confini: Via del Municipio, part.93

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza planimetria catastale

Regolarizzabili mediante: Redazione planimetria. Oneri totali di regolarizzazione: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da piccolo appartamento ubicato in un edificio antico nel cuore del centro storico di Roccantica (RI). L'alloggio è raggiungibile solo a piedi attraverso vicoli e stradine che caratterizzano il centro di Roccantica. L'accesso all'immobile avviene direttamente da strada pubblica attraverso un portone in legno.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico inaccessibile alle automobili con parcheggi inesistenti.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 45.000,00; A rogito di Tribunale di Roma in data 06/10/2010 ai nn. 54747; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/02/2011 ai nn. 1817/250

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 444.000,00; Importo capitale: € 414644,43; A rogito di Tribunale di Roma in data 22/11/2010 ai nn. 5586; Iscritto/trascritto a Rieti in data 30/06/2011 ai nn. 6073/802

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banco Popolare soc. coop. contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Tribunale di Roma in data 08/02/2011 ai nn. 2838; Iscritto/trascritto a Rieti in data 01/03/2012 ai nn. 2021/130

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 888.928,34; A rogito di Tribunale di Roma in data 30/07/2010 ai nn. 16030; Iscritto/trascritto a Rieti in data 02/08/2012 ai nn. 6720/501

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 06/04/2012 ai nn. 4768 iscritto/trascritto a Rieti in data 19/06/2012 ai nn. 5352/4119;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Domanda Giudiziale di Divisione; A rogito di Tribunale di Rieti in data 22/04/2016 ai nn. 746; Iscritto/trascritto a Rieti in data 06/06/2016 ai nn. 4672/3742.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/11/1977 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 07/11/1977, ai nn. ; registrato a Rieti, in data 25/11/1977, ai nn. 878; trascritto a Rieti, in data 03/12/1977, ai nn. 7468/6637.

Note: si segnala il ricongiungimento della nuda proprietà (OMISSIS) con usufrutto (terzi estranei alla procedura) del 19/07/1982. Voltura n.3147/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica presente presso gli uffici comunali.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra non si dichiara espressamente la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G. Regione Lazio n.85 del 27/02/2009
Zona omogenea:	Centro storico - A

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Appartamento**

Il bene oggetto della vendita è costituito da piccolo appartamento ubicato in un edificio antico nel cuore del centro storico di Roccantica (RI). L'alloggio è raggiungibile solo a piedi attraverso vicoli e stradine che caratterizzano il centro di Roccantica. L'accesso all'immobile avviene direttamente da strada pubblica attraverso un portone in legno.

L'alloggio è costituito da una piccola cucina posta a ridosso dell'ingresso; soggiorno, camera da letto sprovvista di finestre e bagno disimpegnato.

Da quanto si è potuto constatare durante il sopralluogo di rito, l'immobile che ospita l'appartamento necessita di opere di manutenzione straordinaria e di interventi di consolidamento sismico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **70,00**. E' posto al piano: terra

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente molto mediocre con necessità di opere di manutenzione sia edili e strutturali

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: appena sufficiente
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame rivestimento: al rustico condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: appena sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette in graniglia condizioni: appena sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: pessime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: stanze materiale: tinteggiature condizioni: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00
		70,00		70,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

8.2 Fonti di informazione:

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

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	70,00	€ 550,00	€ 38.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.500,00
Valore corpo			€ 38.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento		70,00	€ 38.500,00	€ 38.500,00

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%)	€ 5.775,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 475,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.000,00
---	--------------------

Data generazione:
25-10-2023

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI

ELENCO ALLEGATI

01. Elaborato grafico del bene pignorato
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo
09. Attestato Prestazione Energetica