

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **43/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con garage e cantina

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ercole Nardi, 39 - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e cantina

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 6, particella 234, subalterno 8, piano 1-4, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 109 mq, rendita € 278,89

2. Stato di possesso

Bene: Via Ercole Nardi, 39 - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e cantina

Corpo: A

Possesso: Occupato da Estranei alla procedura, con contratto di locazione per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ercole Nardi, 39 - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e cantina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ercole Nardi, 39 - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e cantina

Corpo: A

Creditori Iscritti: DOVALUE (Itaca SPV Srl)

5. Comproprietari

.

Beni: Via Ercole Nardi, 39 - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e cantina

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ercole Nardi, 39 - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e cantina

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ercole Nardi, 39 - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e cantina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ercole Nardi, 39 - Poggio Mirteto (RI) - 02047

Lotto: 001 - Appartamento con garage e cantina

Valore complessivo intero: 101.500,00

Beni in **Poggio Mirteto (RI)**
Località/Frazione
Via Ercole Nardi, 39

Lotto: 001 - Appartamento con garage e cantina

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 economico [A3] sito in Via Ercole Nardi, 39 con garage e cantina

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 234, subalterno 8, piano 1-4, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 109 mq, rendita € 278,89

Confini: n.2 Affacci liberi su part. 234; n.1 affaccio libero su strada pubblica; androne condominiale

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tramezzature interne in prossimità del camino. Presenza di terrazzo lungo il perimetro nord e est dell'immobile non riportato in planimetria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale. Regolarizzabile tramite aggiornamento delle planimetrie catastali – Vedasi anche conformità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento con garage e cantina ubicato in un edificio per civile abitazione posto nelle immediate vicinanze del centro di Poggio Mirteto. Il cespite dista circa 200 metri dalla piazza principale di Poggio Mirteto ed è composto da unità abitativa al piano primo, garage al piano strada e cantina al piano soffitta (4° piano). L'accesso all'alloggio avviene attraverso androne condominiale che affaccia direttamente su strada pubblica. La zona su cui insiste l'immobile è di tipo residenziale con servizi ed attività commerciali posti nelle immediate vicinanze.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: bus urbano e extraurbano 200m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Estranei alla procedura, con contratto di locazione per l'importo di euro 300,00 con cadenza mensile.

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: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 120.000,00; A rogito di Notaio C. Bellini in data 25/02/2008 ai nn. 74005/20421; Iscritto/trascritto a Rieti in data 05/03/2008 ai nn. 2805/311

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 15/03/2023 ai nn. 115 iscritto/trascritto a Rieti in data 23/03/2023 ai nn. 2935/2247;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

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.

Millesimi di proprietà: Non specificato

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/10/2002 al 25/02/2008. In forza di atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia - a rogito di Notaio C. Bellini, in data 09/10/2002, ai nn. 41127; trascritto a Rieti, in data 25/10/2002, ai nn. 8294/6343.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio C. Bellini, in data 25/02/2008, ai nn. 74004/20420; trascritto a Rieti, in data 03/03/2008, ai nn. 2599/2009.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza Edilizia N.35 del 01/08/1968 rinnovata il 19/07/1972
- Autorizzazione d'Uso del 23/03/1976
- Concessione N.9 del 10/12/1985
- Autorizzazione esecuzione progetto di variante del 12/09/1987 per modifica garages.
- Concessione edilizia in sanatoria N.277 del 04/07/1996 per *opere di ristrutturazione interna al fabbricato.*
- Concessione edilizia in sanatoria N.456 del 28/06/2001 per *la realizzazione di locali seminterrati con chiusura di un inglobamento della intercapedine prevista nel progetto iniziale.*

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tramezzature interne in prossimità del camino. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità.

Regolarizzabili mediante presentazione di CILA a sanatoria e successivo accatastamento.

Oneri Totali presunti (spese tecniche e sanzioni) salvo eventuale conguaglio da pattuirsi con amministrazione comunale: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore Generale
Zona omogenea:	B2 - Completamento

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento con garage e cantina ubicato in un edificio per civile abitazione posto nelle immediate vicinanze del centro di Poggio Mirteto. Il cespite dista circa 200 metri dalla piazza principale di Poggio Mirteto ed è composto da appartamento al piano primo, garage al piano strada e cantina al piano soffitta (4° piano).

L'accesso all'alloggio avviene attraverso androne condominiale che affaccia direttamente su strada pubblica. La zona su cui insiste l'immobile è di tipo residenziale con servizi ed attività commerciali posti nelle immediate vicinanze.

L'appartamento è dotato di n. tre affacci ed è costituito da ampio soggiorno di circa 25,5mq, cucina con zona pranzo dotata di camino di circa 18mq, n.2 camere rispettivamente di 19,2mq e 14,9mq, ed un bagno di 3.6mq. L'immobile è altresì dotato di ampio terrazzo di 38mq, cantina di 8mq ubicata al piano soffitta, e garage al piano terra di 12mq.

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

E' posto al piano: 1. L'edificio è stato costruito nel: 1970 ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 ed è costituito da n.5 piani di cui fuori terra n. 4 e n.1 piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo buono con finiture ben mantenute.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **cortina** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **mattonelle in ceramica e cotto** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **gres/ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	superf. esterna lorda	101,00	1,00	101,00
Terrazzo	superf. esterna lorda	39,00	0,10	3,90
Cantina	superf. esterna lorda	8,00	0,20	1,60
Garage piano seminterrato	superf. esterna lorda	12,00	0,45	5,40
		160,00		111,90

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 Poggio Mirteto;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Poggio Mirteo;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100,00;
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.090,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	101,00	€ 1.100,00	€ 111.100,00
Terrazzo	3,90	€ 1.100,00	€ 4.290,00
Cantina	1,60	€ 1.100,00	€ 1.760,00
Garage	5,40	€ 1.100,00	€ 5.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.090,00
Valore corpo			€ 123.090,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 123.090,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 123.090,00

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 economico [A3]	111,90	€ 123.090,00	€ 123.090,00

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%)	€ 18.463,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -126,50

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 101.500,00
---	---------------------

Data generazione:
15-04-2024

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