

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **55/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2022

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via G. Falcone, 14 altresì denominata via Castagneta - Sant'Elpidio - Pescorocchiano (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 5, particella 784, subalterno 2, piano S1-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5, superficie 233, rendita € 189,80

2. Stato di possesso

Bene: Via G. Falcone, 14 altresì denominata via Castagneta - Sant'Elpidio - Pescorocchiano (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Falcone, 14 altresì denominata via Castagneta - Sant'Elpidio - Pescorocchiano (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Falcone, 14 altresì denominata via Castagneta - Sant'Elpidio - Pescorocchiano (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Bergamo SpA, OMISSIS

5 Comproprietari

.

Beni: Via G. Falcone, 14 altresì denominata via Castagneta - Sant'Elpidio - Pescorocchiano (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via G. Falcone, 14 altresì denominata via Castagneta - Sant'Elpidio - Pescorocchiano (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Falcone, 14 altresì denominata via Castagneta - Sant'Elpidio - Pescorocchiano (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via G. Falcone, 14 altresì denominata via Castagneta - Sant'Elpidio - Pescorocchiano (RI) - 02024

Lotto: 001 - Appartamento

Valore complessivo intero: 92.000,00

Beni in **Pescorocchiano (RI)**
Località/Frazione **Sant'Elpidio**
Via G. Falcone, 14 altresì denominata via Castagneta

Lotto: 001 – Appartamento con annessa 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 frazione: Sant'Elpidio, Via G. Falcone, 14 altresì denominata via Castagneta

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 5, particella 784, subalterno 2, piano S1-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5, superficie 233, rendita € 189,80

Confini: Sub6, 5, strada pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione tramezzature interne, diversa rappresentazione degli spazi esterni.

Oneri Totali presunti per redazione nuova planimetria: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito appartamento ubicato in un piccolo edificio cielo-terra composto da n.3 piani di cui 2 fuori terra e n.1 seminterrato. L'edificio di che trattasi è posto in aderenza con altri fabbricati (sul lato nord) in un'area residenziale situata nella frazione di Sant'Elpidio che dista circa 15km da Pescorocchiano (Comune capoluogo).

L'appartamento è dotato di n.2 ingressi pedonali: quello principale situato in corrispondenza della via G. Falcone e quello secondario in una via che costeggia il fabbricato lungo il prospetto est. Lungo il lato est è altresì ubicato l'ingresso che conduce al piano seminterrato del fabbricato dove sono localizzate le cantine.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi lungo la strada.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Salto.

Principali collegamenti pubblici: bus extraurbano fermata a 250m circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitore esecutato, 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 OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; A rogito di Notaio M. Polizzano in data 10/02/2009 ai nn. 580/433; Iscritto/trascritto a Rieti in data 13/02/2009 ai nn. 1946/415

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/03/2022 ai nn. 440 iscritto/trascritto a Rieti in data 30/05/2022 ai nn. 5028/4235;

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 di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato

Avvertenze ulteriori:

Chiarimenti circa l'interclusione dell'immobile (vedasi relazione allegata alla presente CTU e

depositata presso il fascicolo telematico) e calcolo per l'istituzione di servitù di passaggio.

Il bene in oggetto non è dotato di accesso esclusivo dalla strada pubblica principale risultando di fatto intercluso dalla particella 1289, dalla particella 783 e dalla particella 784, subalterno 5.

Attualmente l'accesso (solo pedonale) avviene attraverso le citate particelle secondo una prassi consolidata nel tempo e senza che sulle stesse sia costituita idonea servitù di passaggio.

Per la particella 1289 non si riscontra alcuna problematica poiché trattasi di relitto stradale.

Le particelle 783 e 784, sub 5 sono di proprietà di terze persone estranee alla procedura.

Il bene oggetto di pignoramento risulta altresì intercluso dagli immobili contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Pescorocchiano al foglio 5, part. 784, subalterno 6 che si configura come terrazzo scoperto al piano terra e rimessa al piano seminterrato. Tale subalterno è di proprietà del debitore esecutato e non è oggetto di pignoramento. Questo immobile (sub. 6) è funzionalmente connesso al subalterno 2 oggetto di pignoramento poiché oltre a consentire l'accesso a quest'ultimo, garantisce una idonea fruibilità di tutto l'immobile.

Data l'interclusione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stata ipotizzata la formalizzazione di tali servitù di passaggio volta al raggiungimento del cespite di che trattasi da strada comunale tramite la determinazione del più probabile valore dell'indennità secondo la formula di seguito riportata.

Tale servitù graverà sulle particelle sopra citate (particella 1289, dalla particella 783 e dalla particella 784, subalterno 5) che consentono l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento oltre che sulla part. 784, subalterno 6 che si configura come terrazzo scoperto al piano terra e rimessa al piano seminterrato.

Le servitù così come sopra individuate avranno una superficie stimabile rispettivamente di 17mq e 48mq.

Il tutto da considerarsi al netto di eventuali conguagli eventualmente da determinarsi in futuro.

Per la determinazione del più probabile valore dell'indennità di servitù si fa riferimento alla seguente formula: $IS = V_m + D_1 + \dots + D_n$.

Dove:

IS = Indennità della servitù

V_m = Valore di mercato dei beni. (Valore a corpo €3.500,00)

D_n = costituisce la sommatoria dei danni fisici eventualmente subiti dal fondo servente: nella fattispecie non si rilevano danni immediatamente riscontrabili a carico del fondo servente.

Si ricava: $IS = € 3.500,00$

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/08/1971 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio A. Cutillo, in data 23/08/1971, ai nn. 150/112; trascritto a L'Aquila, in data 14/09/1971, ai nn. 12948/11540.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi prot. 6907 del 07/12/2004. *Ampliamento fabbricato di civile abitazione con struttura in cemento armato con realizzazione di locale adibito a rimessa con sovrastante terrazzo praticabile il tutto realizzato sulla corte esclusiva dell'immobile.*

Domanda di condono edilizio non perfezionata.

Concessione edilizia prot. 6762 del 04/09/1995. *Progetto per la costruzione di un locale interrato*
Concessione edilizia non ritirata con domanda di integrazione progetto e parere sospeso con

verbale n.10 Commissione edilizia del 21/11/1995.
Integrazione documentale del 11/02/2000 prot. 943.
Il progetto per la realizzazione di tale terrazzo è difforme rispetto a quanto realizzato.

NON è stato rintracciato dall'ufficio tecnico comunale il progetto originario dell'immobile.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Mancata esplicitazione pratica edilizia relativa alla definizione degli illeciti edilizi.
Il progetto per la realizzazione del terrazzo è difforme rispetto a quanto realizzato.

Oneri Totali presunti per regolarizzazione (spese tecniche, integrazioni progettuali, sanzioni, diritti di segreteria ecc.) e/o ripristino dell'ultimo stato assentito: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note generali sull'accesso agli atti del Comune di Pescorocchiano:

La documentazione rilasciata al sottoscritto CTU risulta estremamente scarna e carente di elaborati grafici e descrittivi. Qualsiasi intervento volto alla regolarizzazione degli illeciti edilizi riscontrati dovranno essere definiti con l'ufficio tecnico del Comune. Gli oneri per la regolarizzazione sono presunti e suscettibili di conguaglio eventualmente richiesto dall'amministrazione comunale.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B - Completamento

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene oggetto della vendita è costituito appartamento ubicato in un piccolo edificio cielo-terra costituiti da n.3 piani di cui 2 fuori terra e n.1 interrato. L'edificio di che trattasi è posto su un lato in aderenza con altri fabbricati in un'area residenziale situata nella frazione di Sant'Elpidio che dista circa 15km da Pescorocchiano (Comune capoluogo). L'appartamento è dotato di n.2 ingressi pedonali: quello principale situato in corrispondenza della via G. Falcone e quello secondario in una via che costeggia il fabbricato lungo il prospetto est. Lungo il lato est è altresì ubicato l'ingresso che conduce al piano seminterrato del fabbricato dove sono localizzate le cantine. Il bene in oggetto non è dotato di accesso esclusivo dalla strada pubblica principale risultando di fatto intercluso dalla particella 1289, dalla particella 783 e dalla particella 784, subalterno 5 (non oggetto di pignoramento). Attualmente l'accesso (solo pedonale) avviene attraverso le citate particelle secondo una prassi consolidata nel tempo e senza che sulle stesse si sia costituita idonea servitù di passaggio.

Il bene oggetto di pignoramento risulta altresì intercluso dagli immobili contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Pescorocchiano al foglio 5, part. 784, subalterno 6 che si configura come terrazzo scoperto al piano terra e rimessa al piano seminterrato. Tale subalterno non è oggetto di pignoramento. Questo immobile (sub. 6) è funzionalmente connesso al subalterno 2 oggetto di pignoramento poiché oltre a consentire l'accesso a quest'ultimo, garantisce una idonea fruibilità di tutto l'immobile.

L'appartamento si articola in n.2 piani fuori terra coincidenti con il piano terra e piano sottotetto. Al piano terra sono ubicate n.2 camere, soggiorno con camino, cucina e bagno. Al piano sottotetto sono ubicate n. 3 stanze e n.1 bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **304,00**

E' posto al piano: S1-1-2, ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi condizioni: buone
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: stanze materiale: tinteggiature condizioni: buone

CONSISTENZA:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio Piano primo	sup reale lorda	106,00	1,00	106,00
Alloggio Piano secondo	sup reale lorda	106,00	0,35	37,10
Locale accessorio al Piano seminterrato	sup reale lorda	44,00	0,20	8,80
Terrazzo	sup reale lorda	48,00	0,30	14,40
		304,00		166,30

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 Pescorocchiano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 124.725,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio Piano primo	106,00	€ 750,00	€ 79.500,00
Alloggio Piano secondo	37,10	€ 750,00	€ 27.825,00
Locale accessorio al Piano seminterrato	8,80	€ 750,00	€ 6.600,00
Terrazzo	14,40	€ 750,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.725,00
Valore corpo			€ 124.725,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.725,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.725,00

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]	166,30	€ 124.725,00	€ 124.725,00

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%)	€ 18.708,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.500,00
Spese presunte per servitù di passaggio:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -16,25

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova:

€ 92.000,00

Data generazione:
08-11-2023

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
010. Relazione interclusione