



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

..... "omissis"

e

..... "omissis"

N° Gen. Rep. **118/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16.05.2024 ore 9.30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto COLONNELLO**

Custode Giudiziario: **Avv. Chiara GIULIANI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 – (UNICO)

APPARTAMENTO in edificio condominiale con AREA CORTILIZIA esclusiva

Comune di POGGIO NATIVO (RI) c.a.p. 02030 – Loc. Colli

Esperto alla stima: Architetto Marco SIGNORETTI

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Paolessi n. 83 - 02100 Rieti

Telefono / Fax: 0746-700.628

cell:

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**Bene: Comune di **POGGIO NATIVO** (RI) c.a.p. 02030 – Loc. Colli**Lotto: 01** (unico)**APPARTAMENTO** in edificio condominiale con **AREA CORTILIZIA** esclusiva**INTESTAZIONE CATASTALE** intero compendio:

- **"omissis"** nato in) il C.F.: **"omissis"**
Proprietà 1/2
- **"omissis"** nata in) il C.F.: **"omissis"**
Proprietà 1/2
Coniugi in regime di comunione dei beni

Compendio costituito da n. **2 cespiti** come di seguito identificati:**CATASTO FABBRICATI:****APPARTAMENTO**

- foglio **6**, particella **329**, subalterno **5**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Fontanelle s.n.c., piano **1**, interno **8**, comune **POGGIO NATIVO** (Cod. G765) categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **3,5 vani**, superficie catastale **55 mq**, rendita € **124.72**

CATASTO TERRENI:**AREA CORTILIZIA** esclusiva:

- foglio **6**, particella **341**, comune **POGGIO NATIVO** (Cod. G765) Qualità Uliveto, classe **3**, superficie **30 mq**, R.D. € **0.05**, R.A. € **0.04**

2. Stato di possessoCompendio occupato dai debitori (*considerato libero per la procedura*)**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Verificata con esito: **Negativo**

4. Creditori Iscritti

con sede in - Via

5. Comproprietari

Nessuno, oltre i debitori.

6. Misure Penali

Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito: **POSITIVO**

8. Prezzo

Prezzo a base d'asta in cifra tonda : € **30.000,00**

Beni:

Comune di **POGGIO NATIVO (RI)**
Via Fontanelle s.n.c. - Loc. Colli - c.a.p. 02030 (RI)

Lotto: 01 (unico)

APPARTAMENTO in edificio condominiale con AREA CORTILIZIA esclusiva

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**

APPARTAMENTO in edificio condominiale con AREA CORTILIZIA esclusiva

Comune di **POGGIO NATIVO (RI)**
Via Fontanelle s.n.c. - Loc. Colli - c.a.p. 02030 (RI)

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato

- **"omissis"** nato in il C.F.: **"omissis"**
Proprietà 1/2
- **"omissis"** nata in il C.F.: **"omissis"**
Proprietà 1/2

Coniugi in regime di comunione dei beni

Residenza: Via Fontanelle n. 5, int. 8 - Loc. Colli - c.a.p. 02030 (RI)

Comproprietari:

Nessuno, oltre i debitori

Compendio pignorato identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:

INTESTAZIONE CATASTALE intero compendio:

- **"omissis"** nato in il C.F.: **"omissis"**
Proprietà 1/2
- **"omissis"** nata in il C.F.: **"omissis"**
Proprietà 1/2

CATASTO FABBRICATI:

APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

- foglio 6, particella 329, subalterno 5, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Fontanelle s.n.c., piano 1, interno 8, comune POGGIO NATIVO (Cod. G765) categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 55 mq, rendita € 124.72

Derivante da:

VARIAZIONE del 18/06/1986 in atti dal 02/03/2000
AMPLIAMENTO PER CHIUSURA VERANDA (n. 31.1/1986)

Confini:

Vano scala, area comune, appartamenti interni nn. 7 e 9

CATASTO TERRENI:

AREA CORTILIZIA esclusiva:

Qualità: Uliveto Cl. 3

- foglio 6, particella 341, comune POGGIO NATIVO (Cod. G765) Qualità Uliveto, classe 3, superficie 30 mq, R.D. € 0.05, R.A. € 0.04

Derivante da:

FRAZIONAMENTO del 18/09/1982 in atti dal 22/04/1986 (n. 8285)

Confini (Fg. 6):

Nord: p.lla 326, Sud: strada comunale, Est: p.lla 340, Ovest: Strada via Fontanelle

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Appartamento (Fg. 6 p.lla 329 sub. 5) in condominio, con accesso per il tramite di una corte comune e da questa per il tramite di una scala condominiale, inserito al Piano Primo di un edificio su tre livelli residenziali fuori terra, oltre al piano seminterrato ad uso non residenziale, in località "Colli" del Comune di Poggio Nativo (RI).

L'appartamento, con esposizione Est-Ovest, si compone di: soggiorno con angolo cottura, n. 2 Camere e bagno, per una superficie utile netta complessiva di mq. 43,68 ca..

Completa il compendio una piccola **area cortilizia**, con accesso dalla corte comune, recintata ad uso esclusivo (Fg. 6 p.lla 341) della superficie catastale nominale di mq. 30, su porzione della quale è stato realizzato un manufatto precario in legno di circa mq. 12.00 privo di titolo edilizio, non regolarizzabile (da demolire).

Caratteristiche zona: periferica, ordinaria.

Area urbanistica: agricola a traffico modesto con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Compendio occupato dai debitori (*considerato libero per la procedura*)

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:

Nessuno.

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:

- - Via - C.F.:
con sede in
contro:
- "omissis" nato in il
C.F.: "omissis"
Proprietà 1/2
- "omissis" nata in il
C.F.: "omissis"
Proprietà 1/2

Coniugi in regime di comunione dei beni

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € ; Importo capitale: €);

Ipoteca a rogito della Dott.ssa "omissis" Notaio in Rieti (RI)

Atto stipulato in data 08.11.2007 ai nn. 25843/13836;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 13.11.2007 **Form. 2662**

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

a favore di

-
con sede in , Via C.F.:

contro

- **"omissis"** nato in l) il
C.F.: **"omissis"**
Proprietà 1/2
- **"omissis"** nata in) il
C.F.: **"omissis"**
Proprietà ½

Coniugi in regime di comunione dei beni

Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale di Rieti - UNEP
in data 10.11.2022 Rep. n. 965
Pignoramento trascritto a RIETI in data 29.11.2022 **Form. 9794**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Verificata con esito positivo.

4.3 Misure Penali

Non rilevate .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate

Millesimi di proprietà: non rilevati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "F"

Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data 02.04.2024 al n. prot. 443269

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:Titolare/Proprietario: in riferimento all'intero compendio..... dal 08.11.2007 ad oggi (attuali proprietari)

- *"omissis"* nato in il t
C.F.: *"omissis"*
Proprietà 1/2
- *"omissis"* nata in) il
C.F.: *"omissis"*
Proprietà 1/2

Coniugi in regime di comunione dei beni

In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa *"omissis"*
notaio in Rieti (RI), stipulato in data 08.11.2007, Rep. n. 25842/13835;
Atto trascritto a RIETI in data 13.11.2007 **Form. 8476.**

Precedente proprietaria:

..... *"omissis"* nata a il C.F.: *"omissis"*
Proprietaria 1/1 fino al 08.11.2007

..... dal 30.03.2004 al 08.11.2007

- *"omissis"* nata a) il C.F.: *"omissis"*
Proprietaria 1/1 fino al 08.11.2007

In forza di atto di Compravendita a rogito del Dott. *"omissis"*Notaio in Roma (RM),
stipulato in data 30.03.2004, Rep. n. 8380/3924;
Atto trascritto a RIETI in data 10.04.2004 **Form. 2436.**

Sezione D - Ulteriori informazioni (indicare nella Nota di Trascrizione Form 2436/2004)*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

"LA VENDITA VIENE FATTA ED ACCETTATA CON TUTTI DI QUANTO IN OGGETTO USI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, ANNESSI E CONNESSI, ADIACENZE, DIPENDENZE E PERTINENZE, ACCESSIONI, NELLO STATO DI FATTO E CONDIZIONI DI DIRITTO ATTUALI, CON LA QUOTA PARTE DI PROPRIETA' CONDOMINIALE, DIRITTI ED OBBLIGHI COME PER LEGGE E QUALI RISULTANO DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, NONCHE' CON TUTTE LE CLAUSOLE E LE RISERVE, SE TUTTORA PERTINENTI, PORTATE DALL'ATTO A MIOROGITO, QUANDO ERO ALLA RESIDENZA DI LEONESSA, DEL 18 SETTEMBRE 1982 REP.N. 971 REGISTRATO IL 5 OTTOBRE 1982 AL N. 3197, TRASCritto IL DI' 11 OTTOBRE 1982 AL N. 5428, NONCHE' CON I DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULL'AREA COMUNE DESTINATA A TRANSITO E PARCHEGGIO, DELLA SUPERFICIE DI CIRCA A.2.30 (ARE DUE E CENTIARE TRENTA), DISTINTA IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 6 CON LA PARTICELLA 326, CONFINANTE CON STRADA, PROPRIETA' E PROPRIETA'"

Precedente proprietaria:

- *"omissis"* nata a il C.F.: *"omissis"*
Proprietà 1/1 fino al 30.03.2004

..... dal 07.02.2001 al 30.03.2004

- **“omissis”** nata a F) il : C.F.: **“omissis”**
Proprietà 1/1 fino al 30.03.2004

In forza di atto di Compravendita a rogito del Dott. **“omissis”** Notaio in Roma (RM), stipulato in data 07.02.2001, Rep. n. 72307/8443;
Atto trascritto a RIETI in data 01.03.2001 **Form. 909.**

Sezione D - Ulteriori informazioni (indicate nella Nota di Trascrizione Form 909/2001)

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

“LA VENDITA DI CUI SOPRA E STATA FATTA ED ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI LA PORZIONE IMMOBILIARE SUDEDESCRITTA ATTUALMENTE SI TROVA, SI POSSIEDE E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE DALLA PARTE VENDITRICE, CON TUTTI I RELATIVI ANNESSI E CONNESSI, ADIACENZE E PERTINENZE, ACCESSIONI, USI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU ATTIVE E PASSIVE, NULLA ESCLUSO E RISERVATO ALLA PARTE VENDITRICE ED IN PARTICOLARE CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA CHE ALLA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO COMPETE SULL'AREA DESTINATA A TRANSITO E PARCHEGGIO DI ARE 02,30 DISTINTA NEL CATASTO TERRENI AL FG.6 N.326 E SU TUTTO CIO CHE PER LEGGE, USO, DESTINAZIONE E PER IL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E COMUNE ED INDIVISIBILE FRA I CONDOMINI DEL FABBRICATO E CON TUTTI I DIRITTI, COMPROPRIETA, OBBLIGHI, ONERI E DIVIETI, DERIVANTI DAL VIGENTE REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E DALL'ATTO DCOMPRAVENDITA DI CUI ALL'ART.4 DELL'ATTO IN OGGETTO, CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE PER SE, SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALUNQUE TITOLO. PER IL PREZZO DI LIRE 30.000.000 (TRENTAMILIONI) PAGATO E QUIETANZATO”

Precedente proprietario:

- **“omissis”** nato a : C.F.: **“omissis”**
Proprietà 1/1 fino al 07.02.2001

N.B.:

Il Sig. **“omissis”** nato a il : C.F.: **“omissis”** era già proprietario per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà pervenuti con atto a rogito del Dott. **“omissis”** Notaio in Roma (RM) in data 18.09.1982, Rep. 971 e trascritto a Rieti in data 11.10.1982 **Form. 5428.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **01/69**

Intestazione: **“omissis”**

Tipo pratica: **Licenza Edilizia**

Per lavori: “Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione” in località “Colli”

Presentazione in data: 27.08.1969 prot. 1622

Rilascio in data: 06.11.1969

Licenza Edilizia in Variante rilasciata dal Comune di Poggio Nativo (RI) in data 13.03.1981

Si precisa che detto titolo Edilizio non è stato rinvenuto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Nativo (RI)

(Vedi Attestazione n. prot. 2121 del 05.04.2024 - Allegato n. 4.1)

Abitabilità:

Dichiarata nell'Atto di Compravendita (Notaio **“omissis”** Rep. 25842 del 08.11.2007) ma non rinvenuta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Nativo (RI)

7.1 Conformità edilizia:**In riferimento all' APPARTAMENTO:***(Fg. 6 p.lla 329 sub. 5)*

Come precisato l'edificio all'interno del quale è inserito l'appartamento costituente il compendio pignorato, è stato realizzato in virtù di **Licenza Edilizia n. 01/69** rilasciata in data 06.11.1969 e di successiva **Variante** del 13.03.1981.

Detto titolo edilizio (**Variante**), presumibilmente l'ultimo in ordine di tempo rilasciato dal Comune di Poggio Nativo, risulta irreperibile.

(Vedi Attestazione n. prot. 2121 del 05.04.2024 - Allegato n. 4.1)

Ne deriva che il sottoscritto CTU non è nelle condizioni di formulare un giudizio "diretto" in merito alla conformità edilizia del fabbricato non potendo confrontare lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati al Titolo Edilizio.

La conformità può essere dedotta, tuttavia, avvalendosi del disposto del comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), il quale recita testualmente:

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili 1-bis.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

La conformità edilizia può essere pertanto verificata positivamente riscontrando che la consistenza dell'appartamento costituente il compendio pignorato, come attualmente rilevata in sede di sopralluogo, è conforme alla consistenza della corrispondente planimetria presentata in catasto in data 18.06.1986, ovvero successivamente alla Variante Edilizia rilasciata dal Comune di Poggio Nativo in data 13.03.1981.

In riferimento al manufatto precario in legno su area cortilizia (ad uso esclusivo):

(Fg. 6 p.lla 341)

Come precisato, il compendio pignorato è costituito oltre che dall'appartamento, da una piccola **area cortilizia**, con accesso dalla corte comune, recintata ad uso esclusivo (*Fg. 6 p.lla 341*) della superficie catastale nominale di mq. 30, su porzione della quale è stato realizzato un manufatto precario in legno ad uso "**magazzino-locale di deposito**" di circa mq. 12.00 privo di titolo edilizio

Per detto manufatto il Comune di POGGIO NATIVO (RI) non ha rilasciato alcun tipo di provvedimento autorizzativo, né risultano presentate istanze di sanatoria e/o condono edilizio.

Non avendo acquisito una data certa in merito all'epoca dell'abuso ed in considerazione del fatto che nell'ultimo atto di compravendita (stipulato in data 08.11.2007) non c'è alcuna descrizione, si ritiene che il manufatto di specie sia stato abusivamente realizzato in epoca successiva alla stipula. Ne deriva che, a giudizio dello scrivente, la difformità evidenziata non possa essere regolarizzata, non trovando applicazione:

- né gli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 ("Accertamento di conformità");
- né il combinato disposto dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 ("Sanatoria ex-post"),

in quanto:

- L'epoca dell'abuso, presumibilmente successiva all' 08.11.2007, risulta successiva al termine ultimo per la presentazione delle istanze del "cd. 3° Condonò Edilizio" fissato dalla L. 326/2003 al 31.03.2003 ;

ed inoltre, come specificato nell'art. 40, ultimo comma, della L. n. 47/1985 :

- La data delle "ragioni del credito" per cui si procede (Ipoteca Volontaria Form. 2662 del 13.11.2007, derivante dalla garanzia di un mutuo concesso in data 08.11.2007) risulta successiva al D.L. 269/2003 del 30.09.2003 (in vigore dal 01.10.2003) come anche alla relativa Legge di conversione (L. 326/2003) del 24.11.2003 (ultima legge sul condono edilizio, cd "3° Condonò Edilizio").

Detto manufatto risulta quindi abusivo e non regolarizzabile, pertanto dovrà essere demolito e ripristinato l'originario stato dei luoghi.

Considerata la modesta consistenza del manufatto (superficie di circa 12 mq. con altezza media di circa 2.00 ml) e la precarietà costruttiva (struttura in legno con tavole perimetrali), i costi per la rimozione ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, anche in relazione al valore dell'intero compendio, sono stati ragionevolmente "assorbiti" nella: "Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E."

(Vedi P.to 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima)

Per quanto sopra, ed esclusivamente per detto manufatto, NON si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (P.R.G.) (Variante Generale)
Approvazione in forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 5112 del 12.10.1999 D.G.R. Lazio n. 914 del 01.10.2004 e successiva rettifica n. 384 del 25.03.2005
Adozione modifiche: Approvazione modifiche:	Del. C.C. n. 19 del 27.10.2008 D.G.R. Regione Lazio n. 395 del 06.08.2012
Zona omogenea:	"B" (Completamento)

Norme tecniche di attuazione:	Vedi C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Poggio Nativo (RI) in data 26.03.2024 prot. 2119
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Poggio Nativo (RI) in data 26.03.2024 prot. 2119
Rapporto di copertura:	Vedi C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Poggio Nativo (RI) in data 26.03.2024 prot. 2119
Altezza massima ammessa:	Vedi C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Poggio Nativo (RI) in data 26.03.2024 prot. 2119
Volume massimo ammesso:	Vedi C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Poggio Nativo (RI) in data 26.03.2024 prot. 2119
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Si

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione corpo: **A**

APPARTAMENTO in edificio condominiale con AREA CORTILIZIA esclusiva

Comune di POGGIO NATIVO (RI) c.a.p. 02030 – Loc. Colli

Appartamento (Fg. 6 p.lla 329 sub. 5) in condominio, con accesso per il tramite di una corte comune e da questa per il tramite di una scala condominiale, inserito al Piano Primo di un edificio su tre livelli residenziali fuori terra, oltre al piano seminterrato ad uso non residenziale, in località “Colli” del Comune di Poggio Nativo (RI).

L'appartamento, con esposizione Est-Ovest, si compone di: soggiorno con angolo cottura, n. 2 Camere e bagno, per una superficie utile netta complessiva di mq. 43,68 ca..

Completa il compendio una piccola **area cortilizia**, con accesso dalla corte comune, recintata ad uso esclusivo (Fg. 6 p.lla 341) della superficie catastale nominale di mq. 30, su porzione della quale è stato realizzato un manufatto precario in legno di circa mq. 12.00 privo di titolo edilizio, non regolarizzabile.

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato

- “omissis” nato in il (.....)
C.F.: “omissis”
Proprietà 1/2
- “omissis” nata in il (.....)
C.F.: “omissis”
Proprietà 1/2
Coniugi in regime di comunione dei beni

Residenza: Via Fontanelle n. 5 int. 8 - Loc. “Colli” - c.a.p. 02030 (RI)

Comproprietari: Nessuno, oltre i debitori

Stato di manutenzione generale del compendio:

Condizioni mediocri sia dell'intero condominio che dell'appartamento costituente il compendio pignorato, con fenomeni di condensa superficiale nelle pareti perimetrali verso l'esterno per assenza di adeguato isolamento termico dell'involucro soprattutto in corrispondenza dei "ponti termici" (pavimenti, soffitti e finestre), con dotazioni dell'appartamento modeste (finiture interne ed impianti) e di remota realizzazione.

Caratteristiche descrittive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro ; condizioni: mediocri
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC protezione: tapparella materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ordinarie
Manto di copertura	coibentazione: inesistente condizioni: mediocri
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: mediocri Tinteggiatura : meritevole di ripristino
Pavim. Interna	materiale: monocottura eterogenea condizioni: mediocri
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno accessori: nessuno condizioni: discrete
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: monocottura condizioni: mediocri
Scala condominiale	Pavimento: monocottura e pietra ringhiera: ferro condizioni mediocri

Impianti:

Antifurto	inesistente
Ascensore	inesistente
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da collaudare
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: mista , rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : scarsa condizioni: mediocri
Gas	alimentazione: assenza di allaccio alla rete
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: ordinarie
Termico	inesistente

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	nessuna
Stato impianto	assente
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adequamento	non rilevata.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata riferita alla Superficie Netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) rilevate e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate (ragguagliate).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente (omogeneizzata)
SOGGIORNO	sup reale netta	19.11	1,00	19.11
CAMERA 1	sup reale netta	11.37	1,00	11.37
CAMERA 2	sup reale netta	8.55	1,00	8.55
WC	sup reale netta	4,65	1,00	4,65
		Mq. 43.68		Mq. 43.68

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Periodo: 2° semestre 2023

Comune : POGGIO NATIVO - Loc. Colli (RI)

Zona: periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti:

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 650,00 (di Sup. Lorda), corrispondente a circa €/mq. 800,00 (di Sup. Netta).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 26.01.2024

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio del Registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Poggio Nativo;

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

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A****APPARTAMENTO in edificio condominiale con AREA CORTILIZIA esclusiva**

Comune di POGGIO NATIVO (RI) c.a.p. 02030 – Loc. Colli

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i> <i>Mq.</i>	<i>Valore Unitario</i> <i>€/mq</i>	<i>Valore Complessivo</i> <i>€</i>
SOGGIORNO	19.11		
CAMERA 1	11.37		
CAMERA 2	8.55		
WC	4.65		
	Mq. 43.68	€/mq 800,00	€ 34.944,00

Valore complessivo diritto e quota (prop. 1/1) € 34.944,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta</i> <i>Equivalente</i> <i>(omogeneizzata)</i>	<i>Valore intero</i> <i>medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e</i> <i>quota</i> <i>1/1</i>
Corpo A	Appartamento con piccola area cortilizia (ad uso esclusivo)	Mq. 43.68	€ 34.944,00	€ 34.944,00

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 disposizioni del G.E. € 5.241,60

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 01 (unico) :Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: € **30.000,00**Data generazione:
10.04.2024L'Esperto alla stima
Architetto Marco SIGNORETTI