

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  **COMPANY S.p.A.**

contro:  **e** 

N° Gen. Rep. **83/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa di civile abitazione
con annessi piccola area comune e
ampia cantina
al piano seminterrato

Esperto alla stima: Arch. Lilia Vittori
Codice fiscale: VTLL155A62L293Y
Partita IVA: 00629940578
Studio in: Via E.Cirese 10 - Rieti
Telefono:
Fax:
Email: flia.vittori@gmail.com
Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) 0-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessi corte comune e ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Categoria:

... n. a ... il 18/12/ ... 1/2 della p.p. ... nata a ...
il 29/12/ ... 1/2 della p.p., foglio 136, particella 7, subalterno 11, indirizzo
via Canera n. 10.

piano S1-T, comune RI, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 80 mq, rendita € 194.

2. Stato di possesso

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessi piccola corte comune e ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessa ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessa ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Beni: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) - 02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessa ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Comproprietari: ...

6. Misure Penali

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessa ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessi piccola corte comune e ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessi piccola corte comune e ampia cantina al piano seminterrato

Valore complessivo intero: € 41.635,50

VALORE LOTTO UNICO

€ 42.000,00 (Euro Quarantaduemila/00)

Beni in Rieti (RI)
Località/Frazione Cerchiara
 via Canera civ. 10

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessi piccola corte e ampia cantina al piano seminterrato

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.**

sito in Rieti (RI) CAP: 02100 frazione: Cerchiara, via Canera, 10

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietario: - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: n. a il 18/12/ 1/2 della p.p.
 il 29/12/ 1/2 della p.p.

foglio 136, particella 7, sub11, indirizzo via Canera n. 10, piano S1-T, comune RI, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 80 mq, rendita € 194,19

Derivante da: Variazione del 05/03/2008 Pratica n. RI0032820 IN ATTI DAL 05/03/2008 VDE FUS (N. 1079.1/2008) IMMOBILI SOPPRESSI ORIGINARI DEL PRECEDENTE FOGL. 136 PART. 7 SUB 9, PART. 341 SUB 1, PART 341 SUB 4.

Variazione del 5/03/2008 pratica n. RI 0032820 in atti dal 05/03/2008 (n. 1079.1/2008) atto del 27/03/2008 pubblico ufficiale sede Rieti Rep. n. 682 compravendita, nota presentata con modello unico n. 3119.1/2008 Reparto PI di Rieti in atti dal 04/04/2008

Variazione del 05/03/2008 Pratica n. RI0032820 in atti dal 05/03/2008 (n. 1079.1/2008)

Variazione Toponomastica del 01/01/2015 Pratica n. RI 0000688 IN ATTI DAL 01/01/2015 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 85769.1/2015)

Variazione del 05/03/2008 Pratica n. RI0032820 in atti dal 05/03/2008 (n. 1079.1/2008) per cambio di destinazione d'uso e fusione

Variazione nel classamento del 03/12/2008 Pratica n. RI0173271 in atti dal 03/12/2008

Variazione di classamento (n. 6179.1/2008) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/03/2008 prot. n. RI0032820

Confini: Corte comune al fabbricato, proprietà e. s.a.

Note: ex foglio 136 part. 7 sub 9 e 341 sub 4 ed 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde alla reale situazione dei luoghi poiché è stato realizzato un tramezzo per ricavare un vano privo di finestre retrostante uno dei locali su strada ed è stato spostato un vano porta.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, deposito genio civile o ripristino

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna dei locali

variazione catastale previa sanatoria per opere interne: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di un nucleo di abitazioni poste ai margini della via Canera a pochi chilometri dalla frazione denominata "Cerchiara" e a pochi chilometri dai centri di Monte San Giovanni e Contigliano (RI).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, negozi all'ingrosso, scuole, sportelli bancari, uffici pubblici nel vicino centro abitato del capoluogo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Rieti, Contigliano, Poggio Mirteto.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Velino. Fiume Turano, monte Terminillo, Monte Tancia.

Attrazioni storiche: nel prossimo centro abitato di Cerchiara chiesa di San Tommaso, chiesa dei Santi Martiri, chiesa di Santa Maria delle Grazie.

Principali collegamenti pubblici: autobus m. 50

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (il debitore, signor _____ ha dichiarato di essere separato dalla signora _____ ha dichiarato di essere separato dalla signora _____ proprietaria 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 convenzionale attiva a favore di Banca _____ s.p.a. contro _____ derivante da: concessione mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; a rogito di Notar _____ in Rieti in data 27/03/2008 ai nn. 683/558; Iscritto/trascritto a Rieti in data 04/04/2008 ai nn. 4101/489

4.2.2 Pignoramenti:

Atto giudiziario del 01/07/2022, Ufficio Giud. Unep. Presso il Tribunale di Rieti numero di repertorio 650 trascritto presso Conservatoria dei PP.RR.II. di Rieti il 20/07/2022 Reg. Gen. n. 7054 Reg. Part. N. 5955.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Allegata

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non costituito in condominio

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.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: Intero

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: corte comune

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso nè atti ablativi a carico della Pubblica Amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a Rieti il 24/03 [redacted] per 1/1 dal 20/01/1984 al 27/03/2008. In forza di donazione accettata - a rogito di Notaio [redacted] di Amatrice, in data 20/01/1984, ai nn. 3552/679; trascritto a Rieti, in data 20/02/1984, ai nn. 1370/1185.

Note: [redacted] nato a Poggio [redacted] di Rieti il 29/09/ [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] nata in [redacted] il 29/12/ [redacted] 1/2 della p.p. in regime di comunione dei [redacted] nato in [redacted] il 18/12/ [redacted] 1/2 della p.p. in regime di comunione dei beni dal 27/03/2008 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [redacted] in Rieti, in data 27/03/2008, ai nn. 682/557; trascritto a Rieti, in data 04/04/2008, ai nn. 4100/3119.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 776 del 20 febbraio 2008
 Intestazione: nato a Rieti il 24/01/
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: cambio di destinazione d'uso da locale negozio ad abitazione
 Presentazione in data 12/12/2007 prot. N. 89699 del 14/12/2007
 Rilascio in data 22/02/2008
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche della distribuzione interna, presenza di un tramezzo e spostamento di un vano porta, opere non riportate nel progetto di cambio di destinazione d'uso
 Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria e deposito Regione Lazio ufficio del Genio Civile
 Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna
 opere interne: € 4.000,00
 Oneri Totali: € **4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

| | |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna modifica dal punto di vista urbanistico

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di piccolo appartamento di piano terra con accesso dalla corte comune a confine con la via Tancia; composto al piano terra da due locali con affaccio sulla via Tancia con bagno finestrato, corridoio ed altro piccolo locale privo di illuminazione, ampio locale cantina al piano seminterrato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **89,72**

E' posto al piano: T-PS1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in stato di manutenzione mediocre, necessita di opere interne consistenti nel rifacimento di tratti di intonaco, impianti elettrico e di riscaldamento, rifacimento servizio igienico, ritinteggiatura, sostituzione infissi interni ed esterni, sostituzione pavimenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: non noto condizioni: sufficienti |
| Fondazioni | tipologia: a sacco in pietra materiale: muratura condizioni: sufficienti |
| Solai | tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: sufficienti |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni | tipologia: anta singola e doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: non nota condizioni: sufficienti |
| Pareti esterne | materiale: muratura portante coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: inesistente |
| Pavim. Interna | materiale: mattonelle in graniglia di cemento, monocottura condizioni: scarse |

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **non attivo**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non noto** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **assente se si esclude il camino a legna****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | non nota |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | non collegato alle rete pubblica |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | camino a legna |
| Epoca di realizzazione/adequamento | ante 1967 |
| Impianto a norma | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | 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 del bene è stata individuata con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.

| Destinazione | Parametro | Superficie commerciale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------|-----------------|------------------------|--------|------------------------|
| cucina | sup reale netta | 20,58 | 1,00 | 20,58 |
| camere | sup reale netta | 28,40 | 1,00 | 28,40 |
| bagno | sup reale netta | 1,72 | 1,00 | 1,72 |
| corridoio di disimpegno | sup reale netta | 8,78 | 0,80 | 7,02 |
| cantina al PSI | sup reale netta | 30,24 | 0,50 | 15,12 |
| | | 89,72 | | 72,84 |

Accessori

A

1. corte circostante l'immobile comune agli altri proprietari

Posto al piano T-S1

Valore a corpo:

Note: Valore ricompreso nel prezzo assegnato ad ogni metroquadrato di

superficie commerciale dell'appartamento.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima è stata eseguita per parametri tecnici con il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato. La superficie presa come riferimento è quella commerciale pertanto da considerarsi al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.

Da ricerche eseguite presso agenzie immobiliari, pubblicazioni specialistiche, consultazione banca dati agenzia delle Entrate, conoscenza del mercato immobiliare locale, si è pervenuti all'individuazione del più probabile valore di mercato in € 750,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locale.

8.3 Valutazione corpi:

A. corte circostante l'immobile comune agli altri proprietari

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.630,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| cucina | 20,58 | € 750,00 | € 15.435,00 |
| camere | 28,40 | € 750,00 | € 21.300,00 |
| bagno | 1,72 | € 750,00 | € 1.290,00 |
| corridoio di disimpegno | 7,02 | € 750,00 | € 5.265,00 |
| cantina al PSI | 15,12 | € 750,00 | € 11.340,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 54.630,00 |
| Valore corpo | | | € 54.630,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 54.630,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 54.630,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Appartamento di PT con piccola corte circostante l'immobile comune agli altri proprietari e cantina al PSI | 72,84 | € 54.630,00 | € 54.630,00 |

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%) | € 8.194,50 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 4.800,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento non risulta facilmente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 41.635,50 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|

VALORE LOTTO UNICO € 42.000,00 (Diconsi Euro Quarantaduemila/00)

Data generazione:
26-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori