

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS
OMISSIS

N° Gen. Rep. **37/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE RAFFAELLO SCARPATO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Ing. Simone Marini
Codice fiscale: MRNSMN83L21H282B
Partita IVA: 01075420578
Studio in: via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti
Telefono: 3406037252
Fax: 0746760341
Email: ing.marini.simone@gmail.com
Pec: simone.marini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

.

Bene: via Belvedere, 32/A - Campomoro - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprieta per 9/12 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprieta per 250/1000 in regime di separazione dei beni, foglio 96, particella 97, subalterno 5, comune Rieti, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 263 mq, rendita € 1.162,03

2 Stato di possesso

.

Bene: via Belvedere, 32/A - Campomoro - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Belvedere, 32/A - Campomoro - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Belvedere, 32/A - Campomoro - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Belvedere, 32/A - Campomoro - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Belvedere, 32/A - Campomoro - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Belvedere, 32/A - Campomoro - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - alla data odierna, non risulta dagli atti depositati presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti la trascrizione della successione del OMISSIS, apertasi il 19.11.2015. Dalla consultazione dei registri immobiliari, è stata rilevata, in data 29.01.2016 ai nn. 625/521, la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario, resa dinanzi al Tribunale di Rieti il 07.01.2016 con atto rep. N. 8/2016 dall'erede OMISSIS, nonché la trascrizione dell'11.02.2016 ai nn. 1058/849, pubblicata in forza della dichiarazione espressa di accettazione della suddetta eredità resa dagli eredi OMISSIS, con atto a rogito notaio OMISSIS di Rieti rep. 77694/15312.

8. Prezzo

Bene: via Belvedere, 32/A - Campomoro - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 290.626,00

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione **Campomoro**
via Belvedere, 32/A

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? Agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti, non risulta essere stata trascritta la successione del OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS ed apertasi il 19/11/2015; dai registri Immobiliari si rileva in data 29/01/2016 ai nn. 625/521 la trascrizione di accettazione dell'eredità del sig. OMISSIS resa con beneficio di inventario dinnanzi al Tribunale di Rieti il 07/01/2016 con atto rep. n. 8/2016 dall'erede OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS (resa sulla base del testamento olografo lasciato dal OMISSIS e pubblicato dal notaio OMISSIS di Rieti rep. n. 77610 reg. a Rieti il 14/12/2015 al n. 3627 serie IT), e la trascrizione dell'11/02/2016 ai nn. 1058/849 pubblicata in forza della dichiarazione espressa di accettazione di eredità del de cuius OMISSIS, e resa dagli eredi OMISSIS, con atto a rogito notaio OMISSIS di Rieti rep. n. 77694/15312.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Campomoro, via Belvedere, 32/A

Note: L'unità immobiliare è dislocata al piano primo di una palazzina composta nel complesso da tre abitazioni, cantine, autorimessa ed utilità comuni tutte intestate alla medesima ditta.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre ai debitori eseguiti

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre ai debitori eseguiti

Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre ai debitori eseguiti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprieta per 9/12 OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprieta per 250/1000 in regime di separazione dei beni, foglio 96, particella 97, subalterno 5, comune Rieti, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 263 mq, rendita € 1.162,03

Derivante da: atto trascritto il 28.11.2006 ai nn. 11659/7883, nascente da compravendita del 17.11.2006 a rogito notaio OMISSIS di Rieti rep. N. 68863/8977, con il quale il sig. OMISSIS ha acquistato la quota di 1/24 in possesso della OMISSIS, con sede in Rieti (C.F.: OMISSIS) dell'immobile in oggetto.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo i debitori eseguiti presenti hanno dichiarato l'assenza di un Regolamento di condominio che regoli la ripartizione della

proprietà delle parti comuni presenti (corte di pertinenza, scale, ascensore, C.T.).

Confini: L'unità immobiliare oggetto della procedura di che trattasi risulta essere libera sui quattro fronti, con distacco verso la corte di pertinenza comune (a sua volta divisa catastalmente in due subalterni); l'ingresso all'appartamento avviene per il tramite del vano scala/ascensore comune censito al sub. 8, ricompreso nella pianta del piano.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa rappresentazione della planimetria catastale rispetto a quella depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti; le difformità consistono nella diversa rappresentazione del terrazzino sul fronte sud, la diversa posizione di un tramezzo di divisione tra l'ingresso ed il disimpegno, la non presenza di alcune porte erroneamente rappresentate.

Regolarizzabili mediante: DOCFA con presentazione di nuova planimetria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni e errata rappresentazione terrazzino esterno

DOCFA + spese tecniche: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: la regolarizzazione catastale dovrà seguire nelle tempistiche la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria atta a sanare le difformità edilizie rilevate (vedasi quanto riportato in altra sezione dedicata della presente)

Note generali: Catastalmente l'immobile risulta avere (come visibile dalla visura catastale allegata), la seguente intestazione: OMISSIS (diritti di proprietà per 9/12), OMISSIS (diritti di proprietà per 250/1000 in regime di separazione dei beni). Nelle rettifiche occorrerà pertanto, una volta trascritta la denuncia di successione del sig. OMISSIS, effettuare anche le necessarie volture con il versamento delle relative imposte correnti al momento della presentazione degli atti di aggiornamento, in modo da poter avere in visura l'esatta intestazione dei soggetti e delle quote così come risultanti dagli atti di conservatoria (propr. per 1/2 OMISSIS, propr. per 1/4 OMISSIS, propr. per 1/4 OMISSIS).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto della procedura di che trattasi, risulta essere dislocata in una palazzina di complessivi tre piani, con numero 3 unità immobiliari appartenenti alla medesima ditta catastale, sita in loc. Campomoro di Rieti, a circa 1 Km dalla centralissima Piazza Cavour e dal Centro storico della città.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: fibra ottica.

Servizi offerti dalla zona: scuola elementare (buona), scuola media (buona), scuola superiore (buona), banca (buona), esercizi commerciali al dettaglio (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti centro storico.

Attrazioni paesaggistiche: Laghi Lungo e Ripasottile.

Attrazioni storiche: Rieti sotterranea.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S. 4 2 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato sig.ra OMISSIS ha dichiarato di abitare nell'immobile oggetto della procedura e di avere registrata nello stesso la residenza.

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 360.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 06/12/2006 ai nn. 68926/9022; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/12/2006 ai nn. 12081/2385

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 26/02/2019 ai nn. 128/2019 iscritto/trascritto a Rieti in data 21/03/2019 ai nn. 2096/1636;

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: Alla data del sopralluogo i debitori eseguiti presenti hanno dichiarato l'assenza di un Regolamento di condominio che regoli la ripartizione della proprietà delle parti comuni presenti (corte di pertinenza, scale, ascensore, C.T.).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Alla data del sopralluogo i debitori eseguiti presenti hanno dichiarato l'assenza di un Regolamento di condominio che regoli la ripartizione della proprietà delle parti comuni presenti (corte di pertinenza, scale, ascensore, C.T.).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data del sopralluogo i debitori

esecutati presenti hanno dichiarato l'assenza di un Regolamento di condominio che regoli la ripartizione della proprietà delle parti comuni presenti (corte di pertinenza, scale, ascensore, C.T.).

Millesimi di proprietà: Alla data del sopralluogo i debitori esecutati presenti hanno dichiarato l'assenza di un Regolamento di condominio che regoli la ripartizione della proprietà delle parti comuni presenti (corte di pertinenza, scale, ascensore, C.T.).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Pur avendo un ascensore nel vano scala comune (di cui ad oggi come dichiarato dai debitori non risulta in essere la funzionalità e non risultano essere state aggiornate le verifiche obbligatorie per legge), per l'accesso dalla corte di pertinenza comune (censita al sub. 10) al vano scala comune (censito al sub. 8), è presente una rampa di scale che rappresentano ad oggi un ulteriore barriera architettonica propria della palazzina di appartenenza.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Alla data del sopralluogo i debitori esecutati presenti hanno dichiarato l'assenza di un Regolamento di condominio che regoli la ripartizione della proprietà delle parti comuni presenti (corte di pertinenza, scale, ascensore, C.T.).

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe "G" - I.P.E.: 216,73 KWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Come dichiarato in sede di sopralluogo dai debitori esecutati presenti, l'abitazione non è dotata alla data attuale di un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità. Pertanto, come da incarico assegnato da parte del G.E., si è provveduto a reperire tutta la documentazione tecnica necessaria sugli impianti rilevati e alla data odierna installati a servizio dell'abitazione, e a redigere l'A.P.E. seguendo le procedure di calcolo dettate dalle norme tecniche vigenti, e depositandone altresì copia alla Regione Lazio come prescritto dalla Legge Regionale vigente in materia

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS (diritti di proprietà pari a 1/2) OMISSIS (diritti di proprietà pari a 1/2) dal 06/11/1965 al 07/11/1975. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. OMISSIS, in data 06/11/1965, ai nn. 2253; trascritto a Rieti, in data 25/11/1965, ai nn. /2997.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/11/1975 al 18/07/2001. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, denuncia di successione del sig. OMISSIS, n. 9 vol. 479, trascritta ai nn. 7743/6954, in forza di testamento pubblicato con verbale ricevuto dal notaio OMISSIS di Rieti, trascritto il 26.05.1976 ai nn. 3353/2973; trascritto a Rieti, in data 26/05/1976, ai nn. 3353/2973.

Note: in data 24/02/1999, a seguito della morte della sig.ra OMISSIS (moglie del sig. OMISSIS e che deteneva la quota di 1/6 per il diritto di usufrutto), è avvenuta la riunione di usufrutto, prot. RI0061107 in atti dal 28/06/2004.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/07/2001 al 14/02/2006. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 18/07/2001, ai nn. 923/2001; trascritto a Rieti, in data 14/06/2004, ai nn. 5255/3805.

Note: la quota di 1/24 in possesso della OMISSIS, con sede in Rieti (C.F.: OMISSIS) dell'immobile in oggetto (Fig. 96, part. 97, sub. 5), è stata trasferita in forza di decreto di trasferimento immobili emesso il 18/07/2001 dal Tribunale di Rieti rep. 923/2001, trascritto il 14.06.2004 ai nn. 5255/3805, da potere della sig.ra OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/02/2006 al 06/06/2006. In forza di verbale di conciliazione traslativo - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 14/02/2006, ai nn. 165/2006; trascritto a Rieti, in data 22/02/2006, ai nn. 1545/902.

Note: con atto trascritto il 22.02.2006 ai nn. 1545/902, nascente da verbale di conciliazione traslativo, emesso il 14.02.2006 dal Tribunale di Rieti, rep. 165/2006, le signore OMISSIS (per la quota di

2/24 in piena proprietà) e OMISSIS (per la quota di 1/24 in piena proprietà), hanno trasferito al OMISSIS, l'immobile in oggetto, identificato catastalmente con le originarie partt. 97 sub. 2 e 97 sub. 4 del foglio 96

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/06/2006 al 17/11/2006 . In forza di verbale di conciliazione traslativo - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 06/06/2006, ai nn. 14/2006; trascritto a Rieti, in data 29/06/2006, ai nn. 5923/3798.

Note: con atto trascritto il 22.02.2006 ai nn. 1545/902, nascente da verbale di conciliazione traslativo, emesso il 14.02.2006 dal Tribunale di Rieti, rep. 165/2006, le signore OMISSIS (per la quota di 2/24 in piena proprietà) e OMISSIS (per la quota di 1/24 in piena proprietà), hanno trasferito al OMISSIS, l'immobile in oggetto, identificato catastalmente con le originarie partt. 97 sub. 2 e 97 sub. 4 del foglio 96

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/11/2006 al 19/11/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 17/11/2006, ai nn. 68863/8977; trascritto a Rieti, in data 28/11/2006, ai nn. 11659/8977.

Note: con atto trascritto il 28.11.2006 ai nn. 11659/7883, nascente da compravendita del 17.11.2006 a rogito notaio OMISSIS di Rieti rep. N. 68863/8977, il sig. OMISSIS ha acquistato la quota di 1/24 in possesso della OMISSIS, con sede in Rieti (C.F.: OMISSIS) dell'immobile in oggetto (Fg. 96, part. 97, sub. 5). Catastalmente l'immobile risulta avere la seguente intestazione: OMISSIS (diritti di proprietà per 9/12), OMISSIS (diritti di proprietà per 250/1000 in regime di separazione dei beni)

Titolare/Proprietario: OMISSIS (diritti di proprietà per la quota di 1/2) OMISSIS (diritti di proprietà per la quota di 1/4) OMISSIS (diritti di proprietà per la quota di 1/4) dal 19/11/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: alla data attuale l'immobile appartiene alle sig.re OMISSIS, per la quota di 1/4 ciascuno in piena proprietà, ed al sig. OMISSIS per la quota di 1/2 in piena proprietà, ed è ad essi pervenuto per successione del sig. OMISSIS, apertasi il 19.11.2015; la successione non risulta essere trascritta alla data della redazione della certificazione notarile, presso l'Agenzia delle entrate-ufficio del territorio di Rieti. Dai registri immobiliari si rileva in data 29.01.2016 ai nn. 625/521, la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario, resa dinanzi al Tribunale di Rieti il 07.01.2016 con atto rep. N. 8/2016 dall'erede OMISSIS, nonché la trascrizione dell'11.02.2016 ai nn. 1058/849, pubblicata in forza della dichiarazione espressa di accettazione della suddetta eredità resa dagli eredi OMISSIS, con atto a rogito notaio OMISSIS di Rieti rep. 77694/15312

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8368/1967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: di costruzione fabbricato di civile abitazione in località Campomoro

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/05/1967 al n. di prot. 8368

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: la presente variante ha integrato la licenza di costruzione n. 8368 del 03/05/1967

Per lavori: di variante al costruendo fabbricato di civile abitazione sito in località Campomoro

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/06/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 04/08/1970 al n. di prot. 970

Numero pratica: 5635/1977
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: concessione per l'esecuzione di opere n. 488 del 1979
 Per lavori: di copertura della terrazza e ampliamento del proprio fabbricato sito in località Campomoro
 Oggetto: ristrutturazione edilizia
 Rilascio in data 16/03/1979 al n. di prot.

Numero pratica: 13892/1967
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Licenza di Costruzione
 Per lavori: di costruzione recinzione in località Campomoro
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 13892

Numero pratica: 28399/1983
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Note tipo pratica: permesso costruzione recinzione
 Per lavori: di sostituzione di una recinzione su terreno di proprietà sito in Rieti via Belvedere
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Rilascio in data 16/09/1983 al n. di prot. 28399

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato assentito e rappresentato dagli elaborati grafici allegati alla Concessione n. 488 del 1979, risulta essere riportata una diversa distribuzione dei vani interni nella zona notte (mancanza del disimpegno antistante la camera da letto 3 e diversa rappresentazione di alcuni tramezzi) oltre ad un'errata rappresentazione del balcone n. 1.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione vani interni ed errata rappresentazione del balcone n. 1

C.I.L.A. in sanatoria (oneri di oblazione + spese tecniche): € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	B - Sottozona B3: "Completamento e Recupero"
Norme tecniche di attuazione:	art. 27 - La sottozona B3 comprende aree semi-centrali e periferiche del capoluogo e delle frazioni, prevalentemente edificate in epoca recente,

	<p>salvo lotti ancora ineditati, destinate sia al completamento dell'urbanizzazione e dell'edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente. Nella sottozona B3 sono consentiti i seguenti interventi diretti: - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia; - di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, entro i limiti della cubatura esistente e di un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; l'altezza non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt 25,00, limitato nella frazione Terminillo a mt 14,30 all gronda e 17,30 mt al colmo di eventuali coperture a tetto; - di completamento di edifici esistenti con indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,40 mq/mq, e dei lotti ancora ineditati, con l'indice massimo di utilizzazione territoriale $I_t = 0,40$ mq/mq; l'altezza massima non potrà superare quella media degli edifici circostanti, con un massimo di mt 25,00, limitato nella frazione Terminillo a mt 14,30 all gronda e 17,30 mt al colmo di eventuali coperture a tetto; - di completamento di attuazione di strumenti attuativi esistenti alla data di adozione del presente PRG, secondo le previsioni di tali strumenti.</p>
--	--

Note sulla conformità: Nessuna.

I titoli edilizi rilasciati ed elencati in altra sezione della presente, hanno autorizzato la costruzione conformemente agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto della procedura di che trattasi si sviluppa interamente al secondo piano della palazzina di appartenenza, e si compone funzionalmente di un ingresso, una sala da pranzo, un ampio vano adibito a soggiorno, una cucina, una sala hobby/tinello, un corridoio, un disimpegno, due bagni e tre camere da letto. Completano la descrizione al piano n. 3 balconi ed un ampio terrazzo. IL tutto per una superficie lorda pari a 250 mq per la casa di abitazione, circa 58 mq di terrazzo, mq 22 per il balcone 1, 10 mq per il balcone 2 e 7 mq per il balcone n. 3. Nei diritti di godimento dell'unità immobiliare, non essendovi ad oggi un regolamento di condominio che definisca e prescriva la ripartizione della proprietà delle parti comuni, risultano esservi anche, per la quota ripartita di 1/3 con le altre due unità immobiliari della palazzina, le utilità comuni rappresentate dalla corte di pertinenza comune censita al sub. 10 oltre al vano scala/ascensore comune censito al sub. 8.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre ai debitori eseguiti.

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari: Nessuno oltre ai debitori eseguiti.

3. Quota e tipologia del diritto

1/4 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS
Eventuali comproprietari: Nessuno oltre ai debitori eseguiti.

Superficie complessiva di circa mq **347,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32/A di via Belvedere; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare oggetto della procedura, così come anche la palazzina di appartenenza, vertono nel complesso in un buono stato di manutenzione, sia per ciò che concerne lo stato dei pavimenti e dei rivestimenti, sia per ciò che concerne quello degli infissi interni, degli infissi esterni e delle finiture esterne.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. e laterizio condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: tap- parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: cortina di mattoni condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: video condizioni: buone
------------	--

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	alla data del sopralluogo su richiesta del CTU, non è stata esibita la dichiarazione di conformità. Così come l'impianto citofonico, la palazzina, costruita ed appartenente ad un'unica ditta, ha l'impianto elettrico, l'impianto gas e la fornitura dell'acqua non separate tra i tre appartamenti della palazzina ma con contatori unici con i relativi enti di erogazione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale a gas e radiatori in alluminio
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	alla data del sopralluogo su richiesta del CTU, non è stata esibita la dichiarazione di conformità
------	--

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	SI
Note ascensori montacarichi	alla data del sopralluogo su richiesta del CTU, non è stata esibita la dichiarazione di conformità ed i debitori hanno dichiarato che l'ascensore risulta essere non funzionante e non utilizzato alla data odierna.
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano secondo	sup reale lorda	250,00	1,00	250,00
terrazzo	sup reale lorda	58,00	0,35	20,30
balcone 1	sup reale lorda	22,00	0,25	5,50
balcone 2	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
balcone 3	sup reale lorda	7,00	0,25	1,75
		347,00		280,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2019

Zona: Rieti-Campomoro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori

A

1. vano scala/ascensore Identificato al n. sub. 8 (vano scala/ascensore utilità comune ai subb. 1-3-5)
 Posto al piano S1-T-1-2
 Sviluppa una superficie complessiva di 100 mq
 Valore a corpo: **€ 4000**
 Note: valore per la quota di 1/3 su utilità comune ai subb. 1-3-5

A

2. corte utilità comune Identificato al n. sub. 10 (corte di pertinenza utilità comune ai subb. 1-3-5-6)
 Posto al piano T
 Sviluppa una superficie complessiva di 680 mq
 Valore a corpo: **€ 5500**
 Note: valore per la quota di 1/3 su subb. 1-3-5-6

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, ivi compresi Comuni confinanti e siti nelle immediate vicinanze del bene oggetto della procedura, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche si-mili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

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: Rieti, agenzie immobiliari online, O.M.I. c/o Agenzia delle Entrate di Rieti;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardanti immobili con caratteristiche similari a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato O.M.I. più recenti, e reperiti presso agenzie immobiliari online e site nelle immediate vicinanze, per tipologie edilizie simili a quella oggetto della procedura.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso vano scala/ascensore, con annesso corte utilità

comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 336.060,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano se- condo	250,00	€ 1.200,00	€ 300.000,00
terrazzo	20,30	€ 1.200,00	€ 24.360,00
balcone 1	5,50	€ 1.200,00	€ 6.600,00
balcone 2	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00
balcone 3	1,75	€ 1.200,00	€ 2.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 336.060,00
Valore corpo			€ 336.060,00
Valore Accessori			€ 9.500,00
Valore complessivo intero			€ 345.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 345.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso vano scala/ascensore, con annesso corte utilità comune	280,05	€ 345.560,00	€ 345.560,00

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%)	€ 51.834,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 290.626,00
---	---------------------

Data generazione:
07-01-2020

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini