
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **6/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14-11-2016**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ENRICA CIOCCA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: DAVIDE SILVA
Codice fiscale: SLVDVD51H01H501W
Partita IVA: 00137230579
Studio in: VIA MERCATANTI 6 - 02100 RIETI
Telefono: 0746204580
Email: ing_davidesilva@libero.it
Pec: davide.silva@ingpec.eu

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Fonte della Valle4 - Località San Martino - Scandriglia (Rieti) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Fonte della Valle4 - Località San Martino - Scandriglia (Rieti) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Fonte della Valle4 - Località San Martino - Scandriglia (Rieti) - 02038

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 76.000,00

Prezzo da occupato: €

Beni in Scandriglia (Rieti)
Località/Frazione Località San Martino
via Fonte della Valle4

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? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Località San Martino, via Fonte della Valle4

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con [REDACTED]

[REDACTED] regime di comunione dei beni. Con atto in data 06/12/2011 rep. 29574 i

coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con provvedimento del tribunale di Rieti

in data 23/02/2016 n. 821/2014 è stata omologata la separazione consensuale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: [REDACTED]

[REDACTED] regime di comunione dei beni. Con atto in data 06/12/2011 rep. 29574 i

coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con provvedimento del tribunale di Rieti

in data 23/02/2016 n. 821/2014 è stata omologata la separazione consensuale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] foglio 31, particella 411,

subalterno 2, indirizzo Via San Martino, piano 1, comune SCANDRIGLIA, categoria A/2, classe 1,

consistenza 4 vani, superficie 82 mq, rendita € 206,58

Derivante da: Atto pubblico Notaio Sammartano Stefano di Nettuno del 21/07/2005 rep.

14752

Confini: Scala condominiale [REDACTED] prospiciente proprietà [REDACTED]

proprietà [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] foglio 31, particella 411, subalterno 21, indirizzo via San Martino, piano TE, co-

mune SCANDRIGLIA, categoria C/7, classe 1, consistenza 11 mq, rendita € 6,25

Derivante da: Atto pubblico Notaio Sammartano Stefano di Nettuno del 21/07/2005 rep.

14752

Confini: Area condominiale, sub. 20 e sub 22 s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione dei vani interni

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuove planimetrie a seguito regolarizzazione urbanistica

Presentazione nuove planimetrie: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene si trova in località San Martino del Comune di Scandriglia, via Fonte della Valle 4, inserito in una zona lottizzata distante circa 2 Km. dal centro urbano composta da più fabbricati posizionati su un declivio con ampia vista panoramica. La zona è collegata con l'abitato di Scandriglia tramite una strada asfaltata con traffico prevalentemente locale.

Caratteristiche zona: periferica buone

Area urbanistica: Residenziale, agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NO.

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (Buona), Scuola di infanzia, scuola primaria e secondaria d (Buona), Farmacia (Buona), Centri commerciali (Mediocre), Biblioteca (Sufficiente), Zone a verde (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Fara Sabina, Passo Corese, Poggio Moiano.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale Monti Lucretili.

Attrazioni storiche: Castello di Roccagiovine, Castello Orsini, Santuario Santa maria delle Grazie .

Principali collegamenti pubblici: Servizio pubblico COTRAL per Rieti e Roma 1 Km, Stazione FF.SS. Fara Sabina 25 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 240.000,00 ; A rogito [redacted] data 21/07/2005 ai nn. 14753/5953; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/07/2005 ai nn. 6397/1451 ; Note: Ipoteca iscritta a favore di BANCA UCB SPA attuale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

- Ipoteca IN RINNOVAZIONE attiva; A favore di contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 20.672,16; Importo capitale: € 52936,84 ; A rogito di Notaio Farinaro Paolo in data 01/04/1993 ai nn. 81185; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/03/2013 ai nn. 2365/179

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS iscritto/trascritto a Rieti in data 27/01/2016 ai nn. 548/452;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da quanto dichiarato dal proprie

tario non risulta istituito un condominio. La gestione e manutenzione delle parti comuni è a cura diretta dei proprietari delle unità immobiliari del complesso edilizio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 194 KWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Redatto dallo scrivente C.T.U.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 20/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Arcangeli Cesare, in data 21/01/1994, ai nn. 18922/9143; trascritto a Rieti, in data 03/02/1994, ai nn. 964/760.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sammartano Stefano, in data 21/07/2005, ai nn. 14752/5952; trascritto a Rieti, in data 28/07/2005, ai nn. 6396/4342.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 219/89

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/12/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 10/01/1991 al n. di prot. 3874

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Risulta una richiesta del certificato di abitabilità a nome Soc. Angelico 87 in data 23-12-1993

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano abitativo risulta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla distribuzione che si evince nelle planimetria catastale. Il C.T.U. non è in grado di accertare irregolarità edilizie in merito a ciò non disponendo di elaborati progettuali depositati presso il comune di Scandriglia (vedi documentazione allegata in merito) ma del solo elaborato architettonico depositato al Genio Civile (vedi allegato) rispetto al quale si evince comunque una diversa distribuzione degli spazi.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Note:

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 33 del 11/10/2008
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 ZONA B2 - Aree edificate semi-intensive. Il piano si attuaapplicando i seguenti indici: If= 0,50 mc/mq; Uf 0,25 mq/mq; Hmax 7,50mt.; Np 2 compreso piano terra o rialzato; Parcheggi 1/10 mc di costruzione; Dc 5,00 ml; Df 10,00 ml
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 mt.
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è collegato tramite una scala interna a chiocciola sita nel disimpegno con il sovrastante volume sottotetto nel quale tramite tramezzature in cartongesso sono stati ricavati tre vani, pavimentati, ed un bagno completo di accessori. Poiché detto volume non risulta nella descrizione dell'immobile riportata negli atti di acquisto dell'attuale proprietario e del precedente proprietario, non risulta censito in catasto fabbricati, non risulta negli elaborati di progetto strutturale depositati al Genio Civile la botola di accesso ricavata nel solaio, l'utilizzo di detto volume, è da considerarsi di natura abusiva che non è stata mai oggetto di sanatoria come dichiarato anche dall'attuale proprietario. Detto abuso per quanto accertato in loco non risulta sanabile. Nella valutazione complessiva dell'immobile non si è tenuto conto di detto volume e saranno decurtati inoltre gli oneri per il ripristino dello status quo ante.

Regolarizzabili mediante: Il C.T.U. non ritiene sanabile il piano sottotetto.

Descrizione delle opere da sanare: Ripristino dello stato dei luoghi quo ante per i volumi sottotetto mediante demolizione delle opere eseguite. Chiusura botola e rimozione scala. Lavori edili, spese tecniche, oneri : € 10.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 10.000,00

Note:

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

Unità immobiliare composta da civile abitazione con posto auto scoperto ubicato all'interno dell'area condominiale, facente parte del complesso edilizio sito in loc. San Martino di Scandriglia costituito da un fabbricato con accesso da via privata diramantesi da via Fonte della Valle. L'abitazione è ubicata al piano primo del corpo centrale e si compone di tre vani, disimpegno, bagno e cucina, della superficie complessiva netta di circa mq. 63, con due balconi sui prospetti S-E e N-W della superficie di circa mq.32. Si accede da scala condominiale esterna scoperta. L'abitazione è completa di impiantistica (elettrico, idrico, termico) e si trova in buono stato di manutenzione. L'abitazione comprende i vani sottotetto accessibili tramite una scala a chiocciola sita nel disimpegno. Detti vani ricavati tramite tramezzature in cartongesso sono pavimentati e comprendono anche un bagno completo di accessori. Per detti vani sottotetto vedasi quanto riportato nella sezione urbanistica della presente relazione.

1. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Ulteriori informazioni sul debitore

gime di comunione dei beni. Con atto in data 06/12/2011 rep. 29574 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con provvedimento del tribunale di Rieti in data 23/02/2016 n. 821/2014 è stata omologata la separazione consensuale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**500/1000 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimo-

Ulteriori informazioni sul debitore

gime di comunione dei beni. Con atto in data 06/12/2011 rep. 29574 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Con provvedimento del tribunale di Rieti in data 23/02/2016 n. 821/2014 è stata omologata la separazione consensuale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,95**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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'immobile come si evince dalla documentazione fotografica si trova in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Doppia anta a battente e anta singola materiale: legno protezione: tapparelle condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente e scorrevole per il vano cucina materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: a cortina in laterizio condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati e tinteggiati condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: ad anta singola a battente di tipo blindato materiale: legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1993
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto con elementi radianti in alluminio, caldaia murale a gas esterna a parete
Stato impianto	normale
Potenza nominale	23,2 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	La caldaia è stata sostituita nel 2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Split a parete

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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativo	superf. esterna lorda	75,27	1,00	75,27
terrazzo	sup lorda di pavimento	31,68	0,35	11,09
posto auto scoperto	sup reale lorda	11,00	0,20	2,20
		117,95		88,56

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, analisi e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene di stima. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato. Per la valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto del valore unitario medio ricavato dalla Banca Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate di € 1.200 per mq. di sup. lorda che tiene conto del buono stato di conservazione dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Rieti - Comune di scandriglia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Scandriglia;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Rieti, Osservatorio Prezzi Agenzia delle Entrate, conoscenza del mercato immobiliare locale.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitativo	75,27	€ 1.150,00	€ 86.560,50
terrazzo	11,09	€ 1.150,00	€ 12.751,20
posto auto scoperto	2,20	€ 1.150,00	€ 2.530,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.841,70
Valore corpo			€ 101.841,70
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.841,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.841,70

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 civile [A2]	88,56	€ 101.841,70	€ 101.841,70

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 15.276,26

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.500,00

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: € 76.065,45

Che si arrotonda a: € 76.000,00

Allegati

- 01) Elaborato planimetrico
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Documentazione catastale
- 04) Risultanze accesso atti
- 05) Verbale di sopralluogo
- 06) Documentazione ipotecaria
- 07) Ricevute raccomandate AR
- 08) Bozzetto descrittivo
- 09) Attestato prestazione energetica
- 10) Certificazione anagrafica ed estratto matrimonio

Data generazione:

14-04-2017

L'Esperto alla stima
DAVIDE SILVA