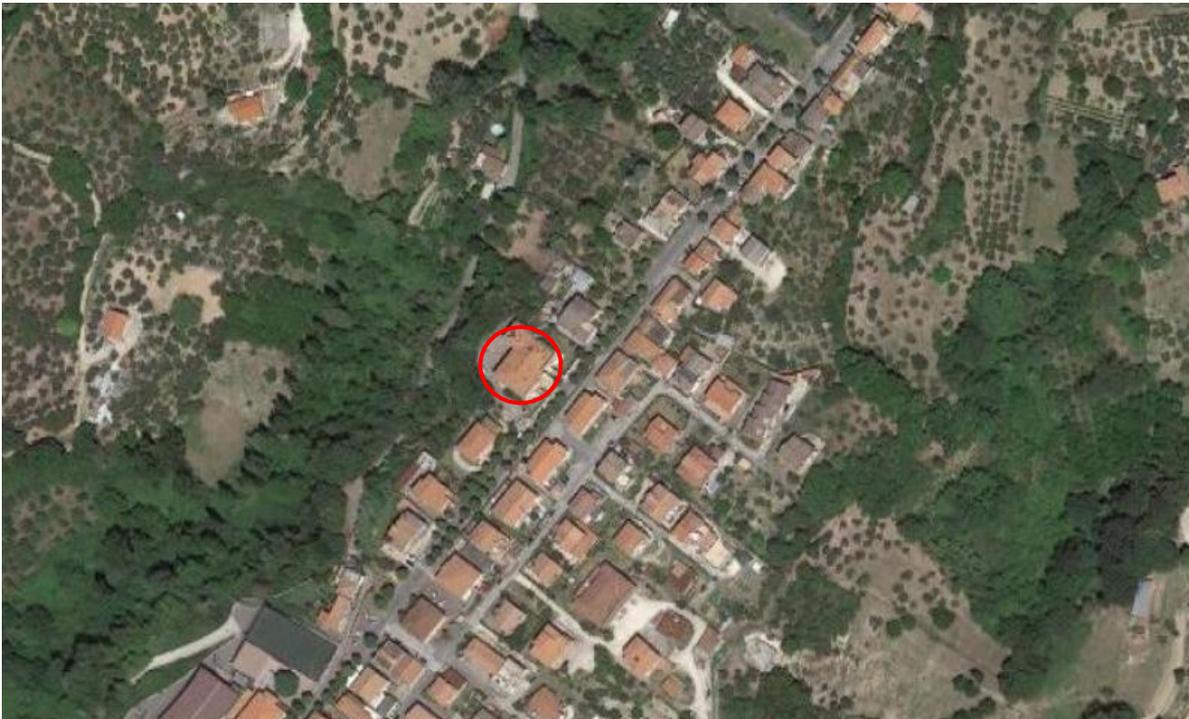

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXX**
contro: **XXXXXX**
XXXXXX

N° Gen. Rep. **10/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/11/2022
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO COLONNELLO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: ARCHITETTO CECILIA PINCELLI
Codice fiscale: PNCCCL92A58H501D
Email: ceciliapincelli18@gmail.com
Pec: cecilia.pincelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma n.36 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

foglio 2, particella 48, subalterno 50, indirizzo via Roma n.36, piano S1, comune Poggio Nativo, categoria C/6, classe 10, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € 40,90.

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma n.36 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma n.36 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma n.36 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Creditori Iscritti: XXXXXX

5. Comproprietari

Beni: Via Roma n.36 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma n.36 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma n.36 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roma n.36 - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: 8.500,00

Beni in **Poggio Nativo (RI)**
Via Roma n.36

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì.

Si precisa che non risulta agli atti la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del *de cuius* Sig. xxxxx da parte della Sig.ra xxxxx.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto Unico.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Roma n.36

Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 48, subalterno 50, indirizzo via Roma n.36, piano S1, comune Poggio Nativo, categoria C/6, classe 10, consistenza 22 mq, superficie 23 mq, rendita € 40,90.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Fara in Sabina.

Attrazioni paesaggistiche: Le Gole del Farfa.

Attrazioni storiche: Castello Sforza Cesarini.

Principali collegamenti pubblici: cotral 300 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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:

ISCRIZIONE del 06/09/2000 - Registro Particolare 795 Registro Generale 5548
Pubblico ufficiale BELLINI CARLO Repertorio 32204 del 01/09/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 949 del 28/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 20/10/2005 - Registro Particolare 2006 Registro Generale 9406
Pubblico ufficiale BELLINI CARLO Repertorio 59138/16053 del 14/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 26/01/2022 - Registro Particolare 564 Registro Generale 638
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI Repertorio 1136/2021 del 20/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni:

ANNOTAZIONE del 16/12/2008 - Registro Particolare 1446 Registro Generale 14157
Pubblico ufficiale BELLINI CARLO Repertorio 77628/21548 del 05/11/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2006 del 2005

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

In base a quanto affermato dall'amministratrice di condominio xxxxxxxxxx nella mail che si allega in perizia, risulta che: *"le spese annue preventivate per il box ammontano ad € 50 circa, salvo conguaglio a consuntivo; mentre il debito consuntivo 2021 per le annualità pregresse ammonta ad € 260"*.

Millesimi di proprietà: Tab. A generale= 2,83 millesimi, Tab. B scale=5,32 millesimi, Tab. C ascensore= 5,92 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene è pervenuto a xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Bellini, in data 07/11/2008, rep. n. 77657, trascritto a Rieti in data 13/11/2008, al n.9684 di formalità.

In tale atto xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx acquistavano il diritto di piena proprietà, ciascuno per la quota di ½, in regime di comunione dei beni, dalla società xxxxxxxxxx

Il bene è pervenuto alla xxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Bellini, in data 20/05/2005 rep.n. 55917, trascritto a Rieti in data 27/05/2005 al n. 2870 di formalità. In tale atto la xxxxxxxxxx acquistava il diritto di 1/1 di piena proprietà da xxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni.

Il bene è pervenuto a xxxxxxxxxx in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Bellini, in data 01/09/2000, rep. n. 32203, trascritto a Rieti in data 06/09/2000 al n. 4263 di formalità. In tale atto xxxxxxxxxx, in regime di separazione dei beni, acquistava il diritto di 1/1 di piena proprietà da xxxxxxxxxx.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La sottoscritta, in data 21/05/22 ha presentato la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Nativo e in data 28/07/2022 ha ricevuto la documentazione richiesta, da cui emerge che per l'immobile in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli:

- Numero pratica: n. 31 del 23/09/2005
Tipo pratica: Permesso di costruire in variante
Per lavori: Variante per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente in zona omogenea B e ampliamento.
- Numero pratica: n. 26 del 02/08/2005
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: Demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente in zona omogenea B.

7.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

L'immobile risulta conforme.

7.2 Conformità urbanistica:**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante al Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	C.C. n. 19 del 27/10/2008
Zona omogenea:	Zona Omogenea B
Norme tecniche di attuazione:	Art.19- Zona residenziale "B" di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Lotto Unico**

Box auto in autorimessa condominiale situato al piano primo seminterrato di un fabbricato composto da 5 piani complessivi di cui 4 fuori terra e 1 interrato. L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17 e ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40. L'immobile è libero e in sufficiente stato di manutenzione. Ha una Superficie utile lorda totale di circa mq 16,00.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	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	SI
Esistenza carri ponte	NO

CONSISTENZA BOX AUTO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	14,55	1,10	16,00
		14,55		16,00

La superficie commerciale dell'immobile foglio 2, p.lla 48 sub 50 è pari a mq 16,00.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) degli immobili si basa sul metodo sintetico-comparativo e su quello analitico. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 20% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

8.2 Fonti di informazione:

Provincia: RIETI

Comune: POGGIO NATIVO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	3,9	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	2,8	4	N
Box	NORMALE	450	600	L	2,6	3	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	4,5	5,6	N

Per gli immobili in oggetto, si stima che il saggio di capitalizzazione applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, possa essere pari al **5,5%**, pervenendo così al valore capitale cercato. Pertanto per l'anno 2021, la quotazione media da ritenere congrua, considerando sia le quotazioni fornite dall'O.M.I., che compravendite di immobili analoghi, nonché l'analisi dell'andamento attuale del mercato immobiliare, è un valore immobiliare pari a **€/mq 600,00** ed un reddito medio annuo pari a **€/mq. 36,00**.

8.3 Valutazione Lotto Unico

LOTTO UNICO – VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' BOX AUTO

Criterio di valutazione sintetico/comparativo							
Totale superficie commerciale		(tab.)	mq.			16,00	
Valore medio al mq. di superficie commerciale			€/mq.		€	600,00	
Tot. mq.	16,00	x	€/mq.	600,00		€	9.600,00 (A)
Criterio di valutazione analitico							
Totale superficie commerciale		(tab.)	mq.	16,00			
Reddito annuo presunto			36,00	16,00		576,00	
Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %							
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:							
Valore immobili =			€	576,00	0,055	€	10.472,73 (B)
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale degli immobili:							
(A) + (B) / 2 =						€	10.036,36
Prezzo di vendita decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.							
Decurtazione costi opere di ripristino						€	8.530,91
Totale						€	8.530,91
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI (arrotondato)							<u>€ 8.500</u>

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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: **€ 8.500,00**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

08-10-2022

Allegati:

- Verbale di accesso;
- Planimetria catastale;
- Visura storica catastale;
- Estratto di mappa catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Ispezioni ipotecarie;
- Richiesta accesso agli atti;
- Atto di Compravendita del 07/11/2008;
- Atto di Compravendita del 20/05/2005;
- Atto di Compravendita del 01/09/2000;
- Documentazione Edilizia;
- Fotografie;
- Documentazione condominiale;
- Relazione estimativa in versione PRIVACY;
- Attestazione pec invio relazione alle parti;
- Bozzetto descrittivo di vendita.



L'Esperto alla stima

ARCHITETTO CECILIA PINCELLI

Cecilia Pincelli