

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **129/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO
Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W
Partita IVA: 00940980576
Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI
Email: ing.eva.ferraro@gmail.com
Pec: eva.ferraro@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Collemagrone - Amatrice (RI) - 02012

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS, foglio 92, p.lla 108, subalterno 123 graffato con p.lla 108 subalterno 61 , indirizzo Località Collemagrone , piano T-1, comune Amatrice (Codice :A258), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 34 mq, rendita € 116,20.

2. Stato di possesso

Bene: Località Collemagrone - Amatrice (RI) - 02012

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Collemagrone - Amatrice (RI) - 02012

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Collemagrone - Amatrice (RI) - 02012

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Località Collemagrone - Amatrice (RI) - 02012

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Collemagrone - Amatrice (RI) - 02012

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Collemagrone - Amatrice (RI) - 02012

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Collemagrone - Amatrice (RI) - 02012

Lotto: 001

Valore complessivo intero:

€ 14.450,00

Beni in **Amatrice (RI)**
Località Collemagrone

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 economico [A3] sito in frazione: Località Collemagrone

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 92, p.lla 108, subalterno 123 graffato con p.lla 108 subalterno 61 , indirizzo Località Collemagrone , piano T-1, comune Amatrice (Codice :A258), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 34 mq, rendita € 116,20.

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Il bene confina con area comune, con la p.lla 108 sub 122 e la p.lla 108 sub 124.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella zona periferica posta a sud-ovest del centro abitato di Amatrice. La zona, caratterizzata da insediamenti non intensivi a carattere residenziale di modesto pregio, è provvista di opere di urbanizzazione primaria quali rete fognante, idrica, pubblica illuminazione.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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:

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 di mutuo; Importo ipoteca: € 550.026,60; Importo capitale: € 183.342,20 ; A rogito del Notaio OMISSIS in data 09/10/1985 ai nn. 20845/1202; Iscritta a Rieti in data 11/10/1985 ai nn. Reg. Gen. 5683/Reg. Part. 504 ;

Note: Ipoteca iscritta su terreno in corso di costruzione foglio 92, particella 108, rinnovata con iscrizione n. 9043/1932, detta ipoteca non risulta cancellata sul bene oggetto di stima censito al fogli 92, particella 108, sub 61 e 123 graffiati.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 93.000,00; Importo capitale: € 73.481,24 ; A rogito del Tribunale di Varese in data 31/07/2021 ai nn. 755; Iscritta a Rieti in data 23/09/2021 ai nn. Reg. Gen. 8523/Reg. Part. 605.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 26/09/2022 ai nn. 981 trascritto a Rieti in data 21/11/2022 ai nn. Reg. Gen. 11211/Reg. Part. 9520.

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: Non è stato possibile verificare.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non è stato possibile verificare.

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 è stato possibile verificare.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS c.f. OMISSIS dal 12/07/1984 al 25/03/2009. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS, in data 12/07/1984, ai nn. 5517; trascritto a Rieti in data 27/07/1984, ai nn. Reg. Gen. 5724/Reg. Part. 4902.

Note: Atto con il quale è stato acquistato il terreno identificato con il foglio 92 particella 108 e 471 dall' OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato in OMISSIS dal 25/03/2009 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di Decreto di trasferimento immobili a rogito di Tribunale di Rieti, in data 25/03/2009, ai nn. 74/2009; trascritto a Rieti, in data 10/04/2009, ai nn. Reg. Gen. 4003/Reg. Part. 2594.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In data 04/04/2023 al prot. 6549 la scrivente CTU formulava richiesta di accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Amatrice. In data 14/07/2023 con prot. 12918 (Allegato n. 04 alla presente relazione) il Responsabile del V Settore in riscontro alla richiesta comunicava l'impossibilità di fornire copie dei progetti depositati in quanto, a causa degli eventi sismici del 2016, è stato perso l'archivio cartaceo dell'Ente. Tuttavia, dalla ricerca effettuata non risultano pratiche di condono e per gli intestatari del bene (attuali e precedenti) risultano i seguenti titoli edilizi: Concessione Edilizia prot. 6202 rilasciata il 30/04/1985 a OMISSIS - volturata a OMISSIS per la costruzione di tre unità duplex lotto 57 D.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Come sopra specificato, non avendo possibilità di visionare i titoli edilizi non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia.
Si evidenzia che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	della Regione Lazio con D.G.R. n. 3476 del 26/07/1978
Zona omogenea:	C2 - Espansione residenziale di progetto convenzionata
Norme tecniche di attuazione:	Le licenze di costruzione che interessano la zona , potranno essere rilasciate solo dopo l'approvazione del piano particolareggiato dell'area in questione assistito da convenzione, oppure, in via alternativa, solo dopo che sia stata redatta una convenzione tra i proprietari ed il Comune, basata su un progetto planivolumetrico redatto a cura dei proprietari stessi ed approvata secondo le procedure vigenti. Nella planimetria di piano è segnalato il perimetro dei singoli comprensori da sottoporre a progettazione unitaria. È consentita la stipula di convenzioni per subcomprensori, purché questi presentino caratteristiche autosufficienti e purché i privati inseriscano il progetto planivolumetrico in uno studio unitario dell'intero comprensorio. All'interno del perimetro dovranno essere lasciate aree per verde e servizi in misura non minore di quelle previste dal D.M. 2/04/68. Oltre alle aree destinate a parcheggio, all'interno di ogni costruzione o nelle aree di pertinenza dovrà essere destinata al parcheggio una superficie di almeno 1 mq ogni 20 mc di costruzione; tale destinazione dovrà risultare da atto notarile regolarmente trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Le delimitazioni di aree destinate a verde o a servizio, all'interno dei comprensori hanno soltanto valore indicativo. I piani planivolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione devono contenere tutti gli elementi tecnici prescritti per i piani particolareggiati dalla circolare del Ministro dei LL.PP. in data 7 luglio 1954, sulla compilazione dei Piani Regolatori. Si applica in modo particolare quanto prescritto ai punti c) e f)

	delle Norme Generali.
--	-----------------------

Note sulla conformità:

Come sopra specificato, non avendo possibilità di visionare i titoli edilizi non è possibile esprimersi in merito alla conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità abitativa in un complesso residenziale plurifamiliare sito in località Collemagrone nel Comune di Amatrice. L'immobile si sviluppa su due livelli collegati internamente; è composto da un soggiorno con angolo cottura al piano terra, una camera da letto e un servizio igienico il piano primo, per una superficie utile netta pari a circa 30 mq. Annessa piccola corte di accesso dal vialetto pedonale condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **34,00**

È posto al piano: T-1

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: Ante a battente materiale: legno condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: interna rivestimento: ferro e legno condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**
conformità: **non fornita**

Termico

tipologia: **camino** alimentazione: **legna** diffusori: **assenti**
condizioni: **scarse****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Certificazione non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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
Vani principali e accessori al piano terra e primo, con area esclu-	sup reale lorda	34,00	1,00	34,00

siva di accesso				
			34,00	34,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo: Anno 2016 - Semestre 1

Zona: Amatrice

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 990,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio Tecnico del Comune di Amatrice.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali e accessori al piano terra e primo, con area esclusiva	34,00	€ 500,00	€ 17.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.000,00
Valore corpo			€ 17.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	34,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00

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%)	€ 2.550,00
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:	€ 14.450,00
---	--------------------

Data generazione:
10-12-2023

L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO