
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **99/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-11-2021 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Stefano Marzetti
Codice fiscale: MRZSFN66T25F257C
Studio in: Via delle Orchidee 14 - 02100 Rieti
Telefono: 0746/200790
Fax: 0746/200790
Email: studio.stefanomarzetti@gmail.com
Pec: stefano.marzetti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Saragat 2 - Pratarioni - Pozzaglia Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

, foglio 14, particella 393, subalterno 50, scheda catastale t390423, indirizzo Via Giuseppe Saragat , interno 47, piano 2-S1, comune Pozzaglia Sabina , categoria A/3, classe 1, consistenza 3 Vani , superficie 44, rendita € 63,52

2. Stato di possesso

Bene: Via Saragat 2 - Pratarioni - Pozzaglia Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Saragat 2 - Pratarioni - Pozzaglia Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Saragat 2 - Pratarioni - Pozzaglia Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Saragat 2 - Pratarioni - Pozzaglia Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Saragat 2 - Pratarioni - Pozzaglia Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Saragat 2 - Pratarioni - Pozzaglia Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Saragat 2 - Pratarioni - Pozzaglia Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 23.127,45

Beni in **Pozzaglia Sabina (RI)**
Località/Frazione **Pratarioni**
Via Saragat 2

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 Pozzaglia Sabina (RI) CAP: 02030 frazione: Pratarioni ,
Via Saragat 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:, foglio 14, particella 393, subalterno 50, scheda catastale t390423, indirizzo Via Giuseppe Saragat , interno 47, piano 2-S1, comune Pozzaglia Sabina , categoria A/3, classe 1, consistenza 3 Vani , superficie 44, rendita € 63,52

Derivante da: Atto di Compravendita del 25/03/2008 Notaio Rep. 97308/15331
Trascritto a Rieti in data 31/03/2008 ai numeri 3909/2997

Confini: Confina a Est con interno 46 e a Ovest con l'interno 48

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non e presente l'indicazione di un pilastro nella zona della cantina

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria catastale

Variazione per errore grafico : € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in una zona periferica raggiungibile dalla strada Salto cicolana composto da un più ampio fabbricato composto da 4 piani fuori terra e un piano seminterrato per un totale di 65 unita abitative. Recintato con un grande area a parcheggio condominiale chiusa da un cancello automatizzato.

Nel piano terra sono presenti tutte le cantine degli appartamenti sovrastanti.

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: agricole

Importanti centri limitrofi: Orvinio-Colle di Tora .

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Turano .

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100mt

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 [redacted] contro [redacted]
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario ; Importo ipoteca: € 140.000; Importo capitale: € 70.000 ; A rogito di Notaio [redacted] in data 25/03/2008 ai nn. 97309/15332; Iscritto/trascritto a Ag. territorio Rieti in data 31/03/2008 ai nn. 3910/457

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto/trascritto a Ag. territorio Rieti in data 17/06/2014 ai nn. 4712/3944;

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto/trascritto a Agenzia del territorio di Rieti in data 25/11/2020 ai nn. 8635/7167;

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: € 184,00 .

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: € 5.152,32

Millesimi di proprietà: Millesimi Proprietà generale 13,35 Millesimi Proprietà scale 18,97

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: del 01-01-1950 Quota 1/2 del 23-08-1945 Quota 1/2 dal 19/05/1994 al 25/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio , in data 19/05/1994, ai nn. 64250; trascritto a Ag territorio Rieti , in data 11/06/1994, ai nn. 4799/3778.

Titolare/Proprietario: dal 25/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio , in data 25/03/2008, ai nn. 97308/15331; trascritto a Ag territorio Rieti , in data 31/03/2008, ai nn. 3909/2997.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 46/1974

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Costruzione di un fabbricato
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 16/07/1974 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 21/06/1984 al n. di prot. 1/84

Numero pratica: 2275/21
 Intestazione: Condominio Via G. Saragat2 Pozzaglia Sabina
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Integrazione elaborato grafico con indicazione della esatta consistenza riferita al catastrale dell'Aprile del 1984
 Oggetto: Integrazione documentazione
 Presentazione in data 27/07/2021 al n. di prot. 2275

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n°11 del 23/08/2002
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altezza massima ammessa:	9 mt

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

L'immobile è accessibile dal corridoio condominiale direttamente dalla Porta di ingresso si accede al soggiorno e a un piccolo angolo cottura sulla Dx che funge anche da disimpegno per l'accesso alla camera e il bagno.

Dal Soggiorno si accede anche al balcone esposto lato Sud con affaccio sull'area cortiliva condominiale. Al Pt. è presente una cantina raggiungibile dall'ingresso condominiale nel corridoio di ingresso lato sx.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,72**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in uno stato di completo abbandono e necessita di una disinfezione soprattutto nel balcone per la presenza di guano di piccione.

All'interno lo stato di abbandono necessita di ritinteggiatura dell'appartamento e degli infissi.

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

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: Intonaco condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: Travertino condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**
conformità: **Da verificare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	metano
Stato impianto	dismesso
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Da installare caldaia nuova e verifica impianto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il metodo di stima utilizzato è quello per metodologia diretta, e comparazione, basata sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale come segue: Superficie utile netta calpestabile 100%; Mansarde 75%; Sottotetti non abitabili (mansarda) 35%; Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80%; Soppalchi non abitabili 15%; Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%; Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%; Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60%; Balconi e Lastrici solari 25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% Portici e Patii 35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20%; Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35%; Locali tecnici 15%; Box (in autorimessa collettiva) 45%; Box (non collegato ai vani principali) 50%; Box (collegato ai vani principali) 60%; Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%; Posti auto scoperti 20%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	18,58	1,00	18,58
Ang Cottura	sup reale netta	3,35	1,00	3,35
Camera Letto	sup reale netta	7,82	1,00	7,82
Bagno	sup reale netta	5,85	1,00	5,85
balcone	sup reale netta	9,80	0,25	2,45
Cantina	sup reale netta	8,32	0,20	1,66
		53,72		39,71

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

Il metodo di stima utilizzato è quello per metodologia diretta, e comparazione, basata sulla conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale come segue: Superficie utile netta calpestabile 100%; Mansarde 75%; Sottotetti non abitabili (mansarda) 35%; Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80%; Soppalchi non abitabili 15%; Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%; Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%; Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60%; Balconi e Lastrici solari 25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% Portici e Patii 35% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20%; Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35%; Locali tecnici 15%; Box (in autorimessa collettiva) 45%; Box (non collegato ai vani principali) 50%; Box (collegato ai vani principali) 60%; Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%; Posti auto scoperti 20%

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: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.797,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	18,58	€ 700,00	€ 13.006,00
Ang Cottura	3,35	€ 700,00	€ 2.345,00
Camera Letto	7,82	€ 700,00	€ 5.474,00
Bagno	5,85	€ 700,00	€ 4.095,00
balcone	2,45	€ 700,00	€ 1.715,00
Cantina	1,66	€ 700,00	€ 1.162,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.797,00
Valore corpo			€ 27.797,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.797,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.797,00

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]	39,71	€ 27.797,00	€ 27.797,00

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%) € 4.169,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 23.127,45

Data generazione:
12-12-2022

L'Esperto alla stima
Geom. Stefano Marzetti