
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **134/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE
Codice fiscale: DNNVGL72E30H2820
Partita IVA: 00993180579
Studio in: VIA VAL DI FASSA 9/D – 00015 Monterotondo (Rm)
Telefono: +39 3338622351
Email: virgilio.dannibale@tiscali.it
Pec: virgilio.dannibale@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Abitazione e magazzini siti in via del Rio 7- Castel Sant'Angelo (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione tipo civile [A/6]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 16, particella 907, subalterno 2;

indirizzo via del Rio, piano P1, comune Castel Sant'Angelo, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 24,79

Corpo: B

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: V [REDACTED]

- foglio 16, particella 907, subalterno 1;

indirizzo via del Rio 7, piano PT, comune Castel Sant'Angelo, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 35,12

Corpo: C

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali [REDACTED]

- foglio 16, particella 907, subalterno 3;

indirizzo via del Rio 7, piano PT, comune Castel Sant'Angelo, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita € 28,10

2. Stato di possesso

Bene: Abitazione e magazzini siti in via del Rio 7- Castel Sant'Angelo (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Possesso: Nella disponibilità del debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Abitazione e magazzini siti in via del Rio 7- Castel Sant'Angelo (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Abitazione e magazzini siti in via del Rio 7- Castel Sant'Angelo (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari

Beni: Abitazione e magazzini siti in via del Rio 7- Castel Sant'Angelo (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Abitazione e magazzini siti in via del Rio 7- Castel Sant'Angelo (Rieti)



Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Abitazione e magazzini siti in via del Rio 7- Castel Sant'Angelo (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Continuità delle trascrizioni: No

8. Prezzo

Beni: Abitazione e magazzini siti in via del Rio 7- Castel Sant'Angelo (Rieti)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 20.550,00



Beni in **CASTEL SANT'ANGELO**
via del Rio 7- Castel Sant'Angelo (Rieti)

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? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A/6] sita in via del Rio, 7 - Castel Sant'Angelo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ foglio 16, particella 907, sub. 2, indirizzo località Via del Rio n.7, piano P1, comune Castel Sant'Angelo, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 24,79

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il presente corpo A al momento del sopralluogo costituisce un'unica unità immobiliare con con i corpi B e C. Pertanto dovrà essere eseguita una fusione catastale dei beni con la presentazione di una pratica DOCFA.

Regolarizzabili mediante:

Redazione pratica DOCFA per aggiornare la planimetria catastale.

Spese:

Redazione pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 800,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 50,00

Oneri Totali: **€ 850,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Magazzini e locali di deposito[C/2] sita in via del Rio, 7 - Castel Sant'Angelo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ foglio 16, particella 907, sub. 1, indirizzo località Via del Rio n.7, piano PT, comune Castel Sant'Angelo, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 35,12

Conformità catastale:

Confronta quanto detto per il corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: C.

Magazzini e locali di deposito [C/2] sita in via del Rio, 7 - Castel Sant'Angelo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: V [REDACTED] foglio 16, particella 907, sub. 3, indirizzo località Via del Rio n.7, piano PT, comune Castel Sant'Angelo, categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita € 28,10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confronta quanto detto per il corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo Totale 190.000,00; Importo Capitale: 95.000,00; a rogito di Atto Notarile di Roberto Macrì in data 25/10/2002 n. rep. 1368; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 06/11/2002, reg. part. n. 1186;

- Ipoteca Volontaria in rinnovazione; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo Totale 190.000,00; Importo Capitale: 95.000,00; a rogito di Atto Notarile di Roberto Macrì in data 25/10/2002 n. rep. 1368; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 20/10/2022, reg. part. n. 791;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: atto di pignoramento; a rogito di Tribunale di Rieti in data 11/11/2022 al n. 1199, trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 29/11/2022, n. reg. part. n. 9792;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:** Non è presente condominio**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** No**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non presente**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari precedenti:** [REDACTED] proprietarie per 1/2 ciascuna, dal 27/03/1993 al 19/09/1994. In forza di denuncia di successione in data 27/09/1993 al n. 1/1043 registrato a Ufficio Registro di Rieti in data 27/09/1993 ai nn. 4288.1;**Dati precedenti relativi ai corpi:** A, B**Proprietari precedenti:** [REDACTED] proprietarie per 1/2 ciascuna, da anteventennio al 19/09/1994;**Dati precedenti relativi ai corpi:** C**Proprietari precedenti:** [REDACTED] proprietaria dal 19/09/1994 al 25/10/2002 in forza di denuncia di successione in data 15/03/1995 al n. 24/15808 registrato a Ufficio Registro di Rieti in data 03/02/1996 al n. 816;**Attuale proprietario:**

[REDACTED] proprietario dal 25/10/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio Macri in data 25/10/2002 al n. 1367 trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 06/11/2002 al n. reg. part. 6556.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Il comune di Castel S. Angelo alla richiesta di dichiarazione dell'esistenza di titoli edilizi riferiti ai beni oggetto della presente relazione comunica che "agli atti di questo Comune non risultano depositati e/o rilasciati atti autorizzativi riconducibili ai nominativi indicati nella richiesta" (cf. all. 4).

7.1 **Conformità edilizia:**

Per quanto detto sopra al momento è possibile constatare la difformità dell'attuale destinazione d'uso rispetto a quanto definito dalla documentazione catastale. In questa, infatti, gli immobili indicati ai corpi B e C sono individuati come beni immobili di categoria catastale C2 equivalenti a magazzini e locali di deposito.

Le difformità individuate si presume siano regolarizzabili tramite **Accertamento di conformità** ai sensi dell'**art. 36 del dpr 380/2001 e s.m. e i.** mediante permesso di costruire in sanatoria, previa verifica della conformità del manufatto così realizzato alle direttive del **D.M. 14.01.2008 -Norme Tecniche Costruzioni e dei vincoli sovra-comunali relativi alla tutela paesaggistica ed idrogeologica;**

Spese:

- spese per la redazione delle pratiche edilizie da parte di professionista abilitato: **euro 5.500,00;**
- spese presunte di sanatoria, a titolo di oblazione, con la corresponsione del versamento del contributo di costruzione in misura doppia a quella prevista dall'articolo 16 del d.p.r. 380/2001: circa **euro 19.000,00.**



Oneri Totali: € 24.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di G.R. del Lazio n. 62 del 14.10.1976
Zona omogenea:	zona B "Espansione recente - completamento"
Norme tecniche di attuazione:	cf. allegato 4
Indice di densità fondiaria:	2,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	9,50 ml

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C

Descrizione: **Abitazione di tipo civile** di cui al punto **A**

L'immobile si sviluppa su due livelli. L'ingresso si trova al piano terra dove da Via del Rio si accede ad un piccolo spazio-disimpegno al fianco del quale trovano posto due vani adibiti rispettivamente a wc e lavanderia. Dallo stesso disimpegno si accede alla cucina e da questa alla sala da pranzo e, attraverso una scala in muratura, il piano superiore.

Nel primo piano si trovano due camere da letto, una delle quali dotata di un terrazzo coperto che si affaccia su Via del Rio, ed un bagno. I tre locali sono posti su tre livelli differenti.

Superficie complessiva di circa **73 mq**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in alcune pareti del piano terra mostra dell'umidità di risalita mentre in alcune parti del solaio di copertura delle macchie dovute ad infiltrazioni di acqua dalla copertura.

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

Copertura	tipologia: a falde materiale: travi ferro
Strutture verticali	materiale: struttura muratura condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: tapparelle materiale protezione: plastica
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	14,35	1,00	14,35
Cucina	sup reale netta	14,80	1,00	14,80



Lavanderia	sup reale netta	2,65	1,00	2,65
Bagno p.t.	sup reale netta	1,90	1,00	1,90
Ingresso	sup reale netta	1,20	1,00	1,20
Bagno p.p.	sup reale netta	2,40	1,00	2,40
Letto 1	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
Letto 2	sup reale netta	11,30	1,00	11,30
Terrazzo	sup reale netta	8,16	0,30	2,45
		72,76		67,05

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
 Uffici del registro di Rieti;
 Ufficio tecnico del Comune di Castel S. Angelo;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A/6]	67,05 mq	€ 54.000,00	€ 54.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 8.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 25.350,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.550,00

L'Esperto alla stima
Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE

