
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITACA SPV S.R.L.**

contro:



N° Gen. Rep. **1/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2024

Giudice Delle Esecuzioni
Giudice BARBARA VICARIO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano
Codice fiscale: QNDGLC66T31H282X
Partita IVA: 01047270572
Studio in: Viale T.Morroni 12 - 02100 Rieti
Telefono: 3356527561
Fax: 0746252511
Email: g.quondamstefano@virgilio.it
Pec: g.quondamstefano@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Tomassella snc - Località Tomassella - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2

foglio 17, particella 485, indirizzo Località Tomassella snc, piano S1-T-1, comune Rocca Sinibalda, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 168 mq, rendita € 542,28

2. Stato di possesso

Bene: Località Tomassella snc - Località Tomassella - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] provv. assegn. casa al coniuge.

Note: RISULTA TRASCRITTO UN DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DI UNO DEI DEBITORI IN DATA 14 MARZO 2021 SUCCESSIVO ALL'ISCRIZIONE IPOTECARIA ISCRITTA IL 13 APRILE 2011.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Tomassella snc - Località Tomassella - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Tomassella snc - Località Tomassella - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Località Tomassella snc - Località Tomassella - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001



Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Tomassella snc - Località Tomassella - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Tomassella snc - Località Tomassella - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Tomassella snc - Località Tomassella - Rocca Sinibalda (RI) - 02026

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 125.467,50



Beni in Rocca Sinibalda (RI)
Località/Frazione Località Tomassella
Località Tomassella snc

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Località Tomassella , Località Tomassella snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: RISULTA TRASCRITTO UN DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DI UNO DEI DEBITORI IN DATA 14 MARZO 2021 SUCCESSIVO ALL'ISCRIZIONE IPOTECARIA ISCRITTA IL 13 APRILE 2011.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di

1/2,

foglio 17, particella 485, indirizzo Località Tomasasella snc, piano S1-T-1, comune Rocca Sinibalda, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 168 mq, rendita € 542,28

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento dei dati di superficie
- Variazione ne Classamento del 01/02/2012 (n. 934.1/2012
- Costituzione del 02/02/2011 pratica n. RI0015994



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto:

- al piano interrato sono rappresentati dei tramezzi che non sono stati realizzati, non è rappresentata la porta che conduce alle scale, sono rappresentate due uscite carrabili invece allo stato attuale ne risulta una e un portone d'ingresso, non sono rappresentate una finestra vicino al portone d'ingresso e due finestre alte nei locali di sgombrò:
- al piano terra la porta del bagno risulta traslata, non è rappresentato un balcone che gira intorno alla casa, una finestra è stata trasformata in portone d'ingresso e parte del portico posto all'esterno è stato chiuso a vetri:
- al piano primo non è stata realizzata una finestra posta nella cabina armadio, in una camera una finestra risulta traslata e in un'altra camera non risulta una finestra che invece allo stato attuale è stata realizzata, e non è rappresentato un balcone.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: docfa e spese tecniche

docfa e spese tecniche : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Rocca Sinibalda è un comune italiano di 793 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale 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: L'alta Sabina attraversata dal cammino di Francesco.

Attrazioni storiche: Il Castello di Rocca Sinibalda.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 2 Km, La Via Salaria 10 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] provv. assegn. casa al coniuge.

Note: RISULTA TRASCRITTO UN DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DI UNO DEI DEBITORI IN DATA 14 MARZO 2021 SUCCESSIVO ALL'ISCRIZIONE IPOTECARIA ISCRITTA IL 13 APRILE 2011.

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 [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 167.688,01; Importo capitale: € 251.532,00 ; A rogito di Notaio Salaris Paolo in data 31/03/2011 ai nn. 24430/18580; Iscritto/trascritto a Rieti in data 13/04/2011 ai nn. 458

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 10/01/2023 ai nn. 1439 iscritto/trascritto a Rieti in data 30/01/2023 ai nn. 677;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO DI PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 01/11/2021 ai nn. 1042/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 14/03/2022 ai nn. 1844;

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: non costituito.

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:

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: A favore di : [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 11/07/2006 . In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Divita, in data 12/09/1975, ai nn. 683; trascritto a Rieti, in data 17/09/1975, ai nn. 4326.

Note: Ed in parte pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] ricongiungimento di usufrutto del [REDACTED] per morte di [REDACTED] nata a [REDACTED]

Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] per la quota di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] dal [REDACTED] (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salaris Paolo, in data 11/07/2006, ai nn. 16397/12251; trascritto a Rieti, in data 07/08/2006, ai nn. 4739.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 09/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/09/2006 al n. di prot. 3557

Rilascio in data 16/11/2007 al n. di prot. 3557

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dai documenti forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Roccasinibalda si rileva l'assenza del certificato di abitabilità.



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In base ai documenti forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Roccasinibalda in data 16 gennaio 2024, in difformità al Permesso di Costruire del 16.11.2007 n. 09/07;

nel piano seminterrato sono state ampliate le superfici assentite inglobando gli spazi destinati ad intercapedine anti umidità, è stata realizzata una finestra e una porta al posto dell'accesso carrabile, allo stato attuale non è stato realizzato un tramezzo che divide gli spazi tra la cantina e il locale tecnico, è stata realizzata una porta di accesso alle scale interne, nell'elaborato era prevista una scala esterna adiacente l'ingresso del garage per raggiungere il piano giorno che non è stata realizzata, il porticato posto al piano terra allo stato attuale una parte è stata chiusa a vetrate.

Regolarizzabili mediante:

Pratica edilizia in sanatoria e ripristini allo stato autorizzato

Descrizione delle opere da sanare:

Pratica edilizia in sanatoria riferita alle lievi variazioni interne realizzate e per le mancate realizzazioni, demolizione e ripristino di quanto eventualmente non sanabile in riferimento al porticato e al piano interrato.

Pratica edilizia spese tecniche e demolizione ripristino: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Giunta Regionale del Lazio n. 57 del 21.01.2005 e pubblicato sul B.U.R.L. n.8 del 19.03.2005
Zona omogenea:	C di espansione residenziale - sottozona C1 da ultimare

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A**

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UNA VILLA AD USO ABITATIVO CON PORTICO, GIARDINO AVANTI E DIETRO LA CASA, CANTINA, MAGAZZINO E GARAGE SITA IN ROCCASINIBALDA LOCALITA' TOMASSELLA SNC, POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SEMINTERRATO.

COMPOSTA DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, BAGNO E PORTICATO AL PIANO TERRA, CAMERA DA LETTO CON CABINA ARMADIO, DUE CAMERE E BAGNO AL PIANO PRIMO, CANTINA, MAGAZZINO E GARAGE A PIANO SEMINTERRATO.

LA VILLA SI TROVA IN BUONE CONDIZIONI AD ECCEZIONE DEL TETTO CHE NECESSITA DI MANUTENZIONE, E' PRESENTE IMPIANTO FOTOVOLTAICO CHE ALLO STATO ATTUALE NON VIENE UTILIZZATO.

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI DELL'ABITAZIONE SONO CIRCA 165.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROCCASINIBALDA AL FOGLIO 17, PARTICELLA 485, CATEGORIA A/7, CLASSE 3, CONSISTENZA 7 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 168 MQ E RENDITA EURO 542,28;

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 459, 461, 515, 435 E 436.

RISULTA TRASCRITTO UN DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DI UNO DEI DEBITORI IN DATA 14 MARZO 2021 SUCCESSIVO ALL'ISCRIZIONE IPOTECARIA ISCRITTA IL 13 APRILE 2011.

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO CON PERMESSO A COSTRUIRE N. 09/07 DEL 16.11.2007 COME RISULTA DAI DOCUMENTI FORNITI DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI ROCCASINIBALDA.

CI SONO DELLE DIFFORMITA' MEGLIO DESCRITTE NELLA PERIZIA.

L'ABITABILITA' NON E' STATA RILASCIATA

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DA UNO DEI DEBITORI.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **163,00**

E' posto al piano: terra, primo e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 e 2,50



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

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastelle in ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastelle in ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: conformità non fornita
Energia solare	tipologia: pannelli fotovoltaici condizioni: da normalizzare Note: il proprietario mi dichiara che non sono in funzione
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: non fornita
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non fornita Note: Il proprietario mi dichiara che la caldaia è assente e che utilizzano un termocamino



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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non fornita

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	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
portico	sup reale netta	22,00	0,50	11,00
abitazione con giardino	sup reale netta	86,00	1,00	86,00
balcone	sup reale netta	5,00	0,30	1,50
garage	sup reale netta	32,00	0,50	16,00
cantine	sup reale netta	18,00	0,50	9,00
		163,00		123,50



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

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutari. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rocca Sinibalda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare Malfatti

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
portico	11,00	€ 1.300,00	€ 14.300,00
abitazione con giardino	86,00	€ 1.300,00	€ 111.800,00
balcone	1,50	€ 1.300,00	€ 1.950,00
garage	16,00	€ 1.300,00	€ 20.800,00
cantine	9,00	€ 1.300,00	€ 11.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.550,00
Valore corpo			€ 160.550,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.550,00



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 in villini [A7]	123,50	€ 160.550,00	€ 160.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 24.082,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.000,00

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: € 125.467,50

Data generazione:

25-01-2024

L'Esperto alla stima
AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano

