
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **215/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2024 ore 09:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara Vicario**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
aggiornata

Esperto alla stima: Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE
Codice fiscale: DNNVGL72E30H282O
Partita IVA: 00993180579
Studio in: Via Val di Fassa 9/d - 00015 Monterotondo
Telefono: +39 333 8622351
Email: virgilio.dannibale@tiscali.it
Pec: virgilio.dannibale@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Foresta, 35 - Rieti - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazioni in ville [A8]

Dati Catastali: [REDACTED] (1/1 usufrutto) [REDACTED] (1/1 nuda proprietà), foglio 56, particella 74, subalterno 3, indirizzo via Foresta n.35, piano T-1-2, Comune di Rieti, categoria A/8, classe 2, consistenza 21 vani, superficie Totale: 507 mq, Totale escluse aree scoperte 507 mq, rendita € 2.331,80

2. Stato di possesso

Bene: via Foresta, 35 - Rieti - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dai debitori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Foresta, 35 - Rieti - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Foresta, 35 - Rieti - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari

Bene: via Foresta, 35 - Rieti - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Foresta, 35 - Rieti - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

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

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Foresta, 35 - Rieti - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Bene: via Foresta, 35 - Rieti - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Prezzo: € 320.230,00

Beni in **Rieti**
via Foresta, 35

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 in villa [A8] sita in via Foresta, 35 – 02100 Rieti

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] (1/1 di nuda proprietà)

1/1 di [REDACTED] – nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] (1/1 di usufrutto)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1/1 usufrutto) [REDACTED] (1/1 nuda proprietà), foglio 56, particella 74, subalterno 3, indirizzo via Foresta n.35, piano T-1-2, Comune di Rieti, categoria A/8, classe 2, consistenza 21 vani, superficie Totale: 507 mq, Totale escluse aree scoperte 507 mq, rendita € 2.331,80

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile presenta delle differenti distribuzioni interne rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante:

Pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 850,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 50,00

Oneri Totali: **€ 900,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica isolata

Area urbanistica: agricola

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

Caratteristiche zone limitrofe: normale

Principali collegamenti pubblici: servizio di trasporto autobus pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e famiglia

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:

- Trascrizione; A favore di COMUNITÀ MONTANA SALTO CICOLANO contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; derivante da: REVOCAZIONE DONAZIONE; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RIETI in data 04/07/2017 al n. 2832; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 19/07/2017 al n. 4142 reg. part.

- Trascrizione; A favore di MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI UFF. CENTRALE VIA S. MICHELE 22 contro [REDACTED]; derivante da: COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI; con atto amministrativo, pubblico ufficiale SOPRINTENDENZA in data 12/02/2000 ai nn. 1/1; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 05/08/2000 al n. 3662 reg. part.

- Trascrizione; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da: COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO; con atto notarile pubblico a rogito notaio Valentini Antonio in data 09/07/2012 ai nn. 74725/13168; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 24/07/2012 al n. 5021 reg. part.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Trattasi di bene culturale.

Presenza di vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (d. lgs. 42/2004)

- Trascrizione; A favore di MINISTERO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI UFF. CENTRALE VIA S. MICHELE 22 contro [REDACTED]; derivante da: COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI; con atto amministrativo, pubblico ufficiale SOPRINTENDENZA in data 12/02/2000 ai nn. 1/1; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 05/08/2000 al n. 3662 reg. part.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di UNICREDIT s.p.a. contro [REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 360.000,00; A rogito di Valentini Antonio in data 23/11/2011 al n. 74098/12706; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 28/11/2011 al n. 1265 reg. part.

Nota: per 1/1 diritto di proprietà

- Ipoteca a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED]; derivante da: Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione; Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 18/06/2018 ai nn. 905/9618; Importo totale: € 51.622,64; Importo capitale: € 25.811,32; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 20/06/2018 al n. 571 reg. part.

Nota: per 1/1 diritto di usufrutto

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 22/11/2018 al n. 1085; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 09/01/2019 al n. reg. part. 103;

- Pignoramento a favore di PRISMA SPV s.r.l. contro [REDACTED] e [REDACTED]; derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/09/2020 al n. 690/2020; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 17/11/2020 al n. reg. part. 6928;

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: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non eseguibile per assenza del libretto di impianto (*cf. all. 9*)

Indice di prestazione energetica: Dato non disponibile

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] **proprietari dal 02/11/1996 al 07/05/2008 ciascuno per 1/2.** In forza di atto di successione di [REDACTED] ep. 2/1203 del 28/02/1997 trascritta a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 06/03/2000, reg. part. n.979 e successiva dichiarazione di successione trascritta a Conservatoria RR.II. di Rieti reg. part. 4156 del 31.08.2000

Proprietario: [REDACTED] **proprietario dal 07/05/2008 al 24/07/2012.** In forza di atto di successione rep. 4/1626/9 del 06/05/2009; trascritta a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 17/02/2010, reg. part. n. 1476 contro [REDACTED]

- Trascrizione; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da: ACCETTAZIONE DI EREDITÀ; con atto notarile pubblico a rogito notaio Valentini Antonio in data 23/11/2011 ai nn. 74098/12706; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 14/12/2011 al n. 8256 reg. part.

- Trascrizione; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: ACCETTAZIONE DI EREDITÀ; con atto notarile pubblico a rogito notaio Valentini Antonio in data 23/11/2011 ai nn. 74098/12706; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 14/12/2011 al n. 8257 reg. part.

Proprietari: [REDACTED] (1/1 usufrutto) [REDACTED] (1/1 nuda proprietà), **proprietari dal 24/07/2012 ad oggi.** In forza di atto di donazione - a rogito notaio Valentini Antonio, in data 09/07/2012 ai nn. 74725/13168; trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Rieti, in data 24/07/2012, reg. part. n. 5020.

NOTA: Il sig. [REDACTED] si è riservato l'usufrutto generale vitalizio per sé e per dopo di sé, in caso di premorienza per il coniuge [REDACTED], che ha accettato, con atto trascritto a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante da: COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO; con atto notarile pubblico a rogito notaio Valentini Antonio in data 09/07/2012 ai nn. 74725/13168; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 24/07/2012 al n. 5021 reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. n. 6936/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Lavori di restauro e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 21.02.2000 al n. di prot. 6936

Il Comune di Rieti con nota del 24.02.2000 prot. n. 6936 comunicava al sig.r [REDACTED] ed al tecnico dallo stesso incaricato l'improcedibilità della Denuncia di Inizio Attività.

Numero pratica: D.I.A. n. 8420/2000

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Lavori di restauro e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 01.03.2000 al n. di prot. 8420

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villa [A8]**

Al momento del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano primo sono state eseguite delle modifiche alla conformazione di uno dei bagni. In particolare queste lavorazioni hanno riguardato la chiusura di un'apertura e lo spostamento di un tramezzo.

Regolarizzabili mediante: **pratica CILA**

Pratica urbanistica da parte di professionista abilitato: € 800,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 70,00 (Diritti di segreteria € 70,00);

Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6-bis, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.870,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione in villa [A8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di G.R. Lazio n. 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	Zona E2 – agricola vincolata
Norme tecniche di attuazione:	la zona E2 prevede le prescrizioni urbanistiche descritte nell'art. 39 delle "Norme tecniche di Attuazione" approvate con deliberazione di Giunta Regionale 347/2012

Note sulla conformità: Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villa [A8]** di cui al punto A

Il bene è una villa dei primi anni del '900 distribuita su tre piani ed interamente circondata da una corte di proprietà. L'ingresso alla dimora si trova sul lato est del fabbricato ed introduce ad un piccolo vano disimpegno tramite il quale è possibile accedere ai locali del piano terra o, attraverso una scala in muratura, ai locali del piano secondo e a parte dei locali del piano primo. Il resto dei vani del primo piano è raggiungibile dal piano terra tramite una scala interna posta sul lato ovest.

Al piano terra nella parte est dell'abitazione si trova la zona giorno con la cucina, la sala pranzo ed un ampio soggiorno, nella parte ovest si trovano due vani non utilizzati al momento del sopralluogo. Il piano primo è costituito da sei camere da letto e tre bagni ed il piano secondo da un bagno e da due vani studio.

La centrale termica a servizio della villa è posta all'interno di un fabbricato seminterrato destinato a garage, non pignorato e costituente un'unità catastale autonoma identificata al NCT al fg. 56 partt. 55 e 221. Lo stesso immobile condivide con la residenza abitativa anche l'impianto elettrico e l'impianto idrico oltre ad avere installati in copertura i pannelli solari a servizio dell'impianto termo-sanitario della dimora.

Quanto rappresentato comporterebbe, in caso di vendita, la necessità di eseguire dei lavori per sezionare le reti degli impianti in comune tra i due fabbricati. Nella stima del valore dell'immobile si è tenuto debitamente conto di questa necessità nella valutazione dell'importo unitario a mq.

La corte che circonda la villa è costituita da un ampio piazzale carrabile sul lato est, da un vialetto sul lato nord e da un giardino sui lati sud ed ovest. L'accesso alla corte avviene tramite una strada privata, che in parte attraversa delle proprietà non pignorate. Il piazzale rappresenta anche l'accesso diretto al garage che come già detto non è pignorato ed è un'unità catastale autonoma.

L'accesso alla corte, e quindi all'immobile oggetto di procedura, avviene attraverso immobili non pignorati identificati al NCEU al fg. 56, partt. 192, 290, 291, 292 e 297.

Ciò determinerebbe in caso di vendita, la necessità di servitù di passaggio sui beni suddetti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] (1/1 di nuda proprietà)

1/1 di [REDACTED] – nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] (1/1 di usufrutto)

Superficie complessiva di circa mq **378,35**

È posto al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza utile interna variabile, 3,50 al piano terra, 3,60 al piano primo e 3,00 m al piano secondo

Stato di manutenzione generale: Al momento del sopralluogo sono in corso dei lavori riguardanti la pavimentazione in alcuni locali del piano terra e primo. All'esterno alcuni elementi del parapetto avrebbero bisogno di un intervento di restauro. Il giardino è privo di manutenzione e cura.

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni dell'immobile sono sostanzialmente buone negli ambienti interni. All'esterno molti elementi architettonici dovrebbero essere soggetti ad interventi di restauro e manutenzione conservativa.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **muratura portante**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battenti doppi** materiale: **legno e pvc** protezione: **nessuna al piano terra e persiane al piano primo** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **anta singola a battente e ante scorrevoli** materiale: **legno**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso esterno tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Gas alimentazione: **gpl**

Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Si
---------------------------	-----------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si
----------------------------------	-----------

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra				
Vano 1	sup reale netta	24,30	1,00	24,30
Vano 2	sup reale netta	15,80	1,00	15,80
Disimpegno 1	sup reale netta	8,90	1,00	8,90

Disimpegno 2	sup reale netta	7,00	1,00	7,00
Bagno	sup reale netta	3,85	1,00	3,85
Cucina	sup reale netta	15,30	1,00	15,30
Pranzo	sup reale netta	14,90	1,00	14,90
Vano 3	sup reale netta	17,60	1,00	17,60
Soggiorno	sup reale netta	30,70	1,00	30,70
Vano 4	sup reale netta	15,80	1,00	15,80
Piano primo				
Camera 1	sup reale netta	15,60	1,00	15,60
Camera 2	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
Camera 3	sup reale netta	13,20	1,00	13,20
Bagno 1	sup reale netta	5,50	1,00	5,50
Disimpegno 1	sup reale netta	33,50	1,00	33,50
Disimpegno 2	sup reale netta	9,10	1,00	9,10
Disimpegno 3	sup reale netta	8,60	1,00	8,60
Bagno 2	sup reale netta	8,40	1,00	8,40
Ripostiglio	sup reale netta	3,40	1,00	3,40
Vano scale	sup reale netta	9,80	1,00	9,80
Disimpegno 4	sup reale netta	6,10	1,00	6,10
Camera 4	sup reale netta	13,20	1,00	13,20
Camera 5	sup reale netta	13,35	1,00	13,35
Camera 6	sup reale netta	13,00	1,00	13,35
Bagno	sup reale netta	6,10	1,00	6,10
Piano secondo				
Studio 1	sup reale netta	20,20	1,00	20,20
Studio 2	sup reale netta	18,75	1,00	18,75
Disimpegno 1	sup reale netta	7,00	1,00	7,00
Bagno	sup reale netta	4,60	1,00	4,60
		378,35		378,35

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 Rieti;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villa [A8]

ID	Immobile	Superficie netta	Valore piena proprietà	Valore usufrutto
A	Abitazione in villa [A8]	378,35	€ 380.000,00	€ 380.000,00

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E.
(min.15%) € 57.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.770,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 320.230,00**

L'Esperto alla stima
Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE