



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **REVALEA s.p.a.**



contro: **omissis**



N° Gen. Rep. **112/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2024 ore 11.00



Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE Barbara VICARIO**



**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**



Esperto alla stima: **Arch. Lilia Vittori**

Codice fiscale: VTLLI55A62L293Y

Partita IVA: 00629940578

Studio in: Torricella in Sabina, Oliveto, via Case nuove n. 7
residenza Rieti, Via E. Cirese 10 - Rieti

Telefono: 0746280924

Fax: 0746280924

Email: liliavittori@gmail.com

Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: ingresso da Viale Aldo Moro e da via Francesco Crispi - Centro abitato - Leonessa (RI) -02016-

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] al P2 del corpo condominiale "A" con annesso locale C/6 al PS1 del corpo condominiale "B"

omissis nato a omissis il omissis piena proprietà 500/1000

omissis, nata a omissis il omissis piena proprietà 500/1000, foglio 95, particella 174, subalterno 42, indirizzo Viale Aldo Moro, scala A, interno 6, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 50 mq totale 46 mq escluse aree scoperte, rendita € 162,68

omissis nato a omissis il omissis piena proprietà 500/1000

omissis nata a omissis il omissis piena proprietà 500/1000

foglio 95, particella 174, subalterno 36, indirizzo Viale Aldo Moro, scala B, piano S1, categoria C/6, classe 14, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 19,83.

2. Stato di possesso

Bene: ingresso da Viale Aldo Moro e da via Francesco Crispi - Centro abitato - Leonessa (RI) -02016-

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: ingresso da Viale Aldo Moro e da via Francesco Crispi - Centro abitato - Leonessa (RI) -02016-

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Nel fabbricato è presente un ascensore al momento non utilizzabile dai debitori che non hanno versato la quota loro afferente per la realizzazione dello stesso.



4. Creditori Iscritti

Bene: ingresso da Viale Aldo Moro e da via Francesco Crispi - Centro abitato - Leonessa (RI) -02016-

Lotto: 001

REVALEA SPA con sede legale a Milano, via Caldera 21, p. IVA 10536040966



5. Comproprietari

Beni: ingresso da Viale Aldo Moro e da via Francesco Crispi - Centro abitato - Leonessa (RI) -02016-

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:

omissis nato a *omissis* il *omissis* piena proprietà 500/1000

omissis nata a *omissis* il *omissis* piena proprietà 500/1000

in comunione dei beni



6. Misure Penali

Beni: ingresso da Viale Aldo Moro e da via Francesco Crispi - Centro abitato - Leonessa (RI) -02016-

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: No

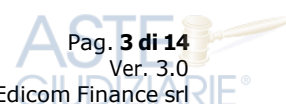


7. Continuità delle trascrizioni

Bene: ingresso da Viale Aldo Moro e da via Francesco Crispi - Centro abitato - Leonessa (RI) -02016-

Lotto: 001

Corpo: A





Continuità delle trascrizioni: SI



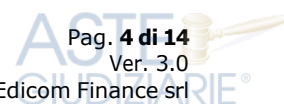
8. Prezzo

Bene: ingresso da Viale Aldo Moro e da via Francesco Crispi - Centro abitato - Leonessa (RI) -02016-

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 54.549,60

€ 54.550,00 (Euro Cinquantaquattromilacinquecentocinquanta/00)



Beni in **Leonessa (RI)**
Località **Centro abitato**
ingresso da Viale Aldo Moro e da via Francesco Crispi

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: Centro abitato, ingresso da Viale Aldo Moro e da via Francesco Crispi

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Note: debitori in regime di comunione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis nato a omissis il omissis piena proprietà 500/1000 e omissis nata a omissis il omissis piena proprietà 500

foglio 95, particella 174, subalterno 42, indirizzo Viale Aldo Moro, scala A, interno 6, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 50 mq totale 46 mq escluse aree scoperte, rendita € 162,68

Derivante da: Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 25,59/1000 di cui 21,32 per l'appartamento e 4,27 per il ripostiglio.

Confini: appartamento interno 5, appartamento interno n. 7, passaggio condominiale, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: omissis nato a omissis il omissis piena proprietà 500/1000 e omissis nata a omissis il omissis piena proprietà 500/1000, foglio 95, particella 174, subalterno 36, indirizzo Viale Aldo Moro, scala B, piano S1, categoria C/6, classe 14, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 19,83 Derivante da: Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4,27/1000 per la cantina e 21,32 per l'appartamento

Confini: Ripostiglio int. 20, corsia di servizio, rampa, muro perimetrale



Note: è compresa nella vendita pro quota la comproprietà della rampa di accesso al piano interrato dal viale Aldo Moro nonché l'area antistante i locali in detto piano.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rilevata la presenza di un camino nell'angolo sinistro del soggiorno non riportato nel primo accatastamento (risalente al 1979 per la cantina e al 1980 per l'appartamento).

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale rispetto alla planimetria catastale;

note: è presente in soggiorno un camino non riportato nella planimetria catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: sede comunale, scuola di primo e secondo grado, negozi al dettaglio, ufficio postale, sportelli bancari, aree verdi attrezzate e parcheggi, corpo forestale dello stato, poliambulatorio ASL Rieti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e turistiche

Importanti centri limitrofi: Rieti, Monteleone di Spoleto.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Tilia, Monte Terminillo e Vallonina.

Attrazioni storiche: Santuario di San Giuseppe da Leonessa, Chiesa e convento di San Pietro, Chiesa e convento di San Francesco, Chiesa di Santa Maria del Popolo, palazzi nobiliari del XV e XVI secolo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 200 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Trattasi di abitazione utilizzata saltuariamente come seconda casa per vacanze.

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:

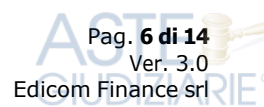
Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Atto giudiziario Pignoramento del 04/07/2023 rep. n. 459 atto esecutivo o cautelare pubblico ufficiale Tribunale di Rieti trascritto a Rieti il 21/08/2023 al n. R.G 8481 e n. 6928 Reg. Part.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Allegata

4.3 Misure Penali

nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 270,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: fondo accantonamento lavori straordinari: € 2.569,67

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 638.88

Millesimi di proprietà: dell'appartamento 19,29 mill; del box 2,01 mill.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, è presente tuttavia un ascensore non utilizzabile dagli attuali proprietari del bene per non aver contribuito alle spese di installazione.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: scale e spazi condominiali comuni

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: non è presente un impianto termico tradizionale ma solo camino a legna ed elementi radianti ad elettricità.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: E' presente una relazione asseverata danni da sisma che si allega, nella scheda fast l'immobile è stato dichiarato agibile, la scheda AeDES è inesitata (si allegano le schede Fast e AeDES).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis 1/2 della p.p. in regime di comunione dei beni omissis 1/2 della p.p. in regime di comunione dei beni dal 12/11/1980 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Enzo Chialamberto da Roma, in data 12/11/1980, ai nn. 8967; trascritto a Rieti, in data 13/12/1980, ai nn. 7865/6597.

Note: da omissis

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 641/1707

Intestazione: omissis
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: costruzione complesso edilizio
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 21/03/1975 al n. di prot. 641/1707

Numero pratica: 800/5175

Intestazione: omissis
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: variante alla licenza edilizia n. 641/1707 del 21/3/1975
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 19/04/1975 al n. di prot.
 Rilascio in data 29/10/1975 al n. di prot. 800/5175

Numero pratica: 178/1092

Intestazione: omissis
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: variante
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 11/01/1979 al n. di prot. 178/1092

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La sottoscritta in assenza dei fascicoli edilizi che il comune ha dichiarato essere stati sequestrati nel 1982 dai carabinieri per conto della Pretura di Borbona e non ancora restituiti, non è in grado di esprimere un parere di conformità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: La dichiarazione di conformità edilizia comporta necessariamente l'esame del progetto approvato ed autorizzato dal Comune che non può essere documentato per l'assenza degli elaborati grafici.

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Centro abitato, ingresso da Viale Aldo Moro e da via Francesco Crispi**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 446 del 3/5/1999 Delibera Regione Lazio del 7/8/2013 n. 258
Zona omogenea:	B
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	presa d'atto dell'esistenza del regolamento di condominio
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	m. 10,50

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	L'assenza di elaborati grafici non consente di dichiarare la conformità del complesso alle norme di PRG

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si rende possibile verificare la conformità urbanistica mancando gli elaborati grafici inerenti la costruzione dell'immobile, tuttavia da quanto dichiarato dal tecnico comunale non risultano verbali per opere difformi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

note: non è possibile dichiarare la conformità urbanistica a causa della accertata mancanza degli elaborati grafici di progetto che consentirebbero al CTU di fare un raffronto tra progettato e costruito.

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

Trattasi di un piccolo appartamento di secondo piano con annesso locale categoria catastale C/6 al piano interrato, in edificio a ballatoio con struttura portante in cemento armato.

L'appartamento è composto da soggiorno con cucinotto, disimpegno, camera da letto e bagno con ampio terrazzo, il locale catg. C/6 di superficie pari a circa mq 16 è situato nel corpo B al PS1, l'appartamento nel corpo "A" del complesso immobiliare.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: -

Superficie complessiva ragguagliata di circa mq **74,87**

E' posto al piano: Ps1 e 2

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int 6 l'appartamento e int. 21 il posto auto; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 5 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 necessita di opere di ristrutturazione e sistemazione delle parti comuni, è inoltre inibito l'utilizzo del PS1 al rimessaggio auto mancando la necessaria certificazione antincendio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali: le caratteristiche costruttive e impiantistiche sono state desunte dall'osservazione diretta e da informazioni fornite dagli stessi debitori

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **c.a. tipologia non nota** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

ASTE GIUDIZIARIE®
Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Travi

materiale: **travetti prefabbricati** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **anta singola e doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **sportelloni in legno** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **guaina bituminosa e soprastante manto di tegole** coibentazione: **non nota** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura a cassa vuota** coibentazione: **non noto** rivestimento: **cemento facciavista** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **monocottura** condizioni: **buone**

Plafoni

materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **maioliche di cotto smaltato** condizioni: **sufficienti**

Scale

posizione: **esterna** rivestimento: **c.a.** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificazione di legge**

Fognatura

tipologia: **non nota** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presenti le certificazioni di legge**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**

Termico

comunale rete di distribuzione: **ferro e polipropilene**
condizioni: **sufficienti** conformità: **non consegnate**
certificazioni di legge

tipologia: **elementi climentati da elettricità e camino a legna**
alimentazione: **elettricità e legna**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1976
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	Il riscaldamento è assicurato dalla presenza di un camino a legna e da elementi radianti ad elettricità

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	SI, da regolarizzare pagamenti per installazione
Note ascensori montacarichi	poichè al momento della realizzazione dell'ascensore gli attuali proprietari dell'appartamento oggetto di stima non hanno partecipato alle spese è precluso loro il suo utilizzo
Esistenza carri ponte	NO



Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata con riferimento alla superficie commerciale del bene

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	45,00	1,00	45,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	13,87	0,15	2,08
Locale PS1	sup lorda di pavimento	16,00	0,40	6,40
		74,87		53,48

Accessori:

A

1. androne, ballatori, Valore a corpo: € **0,00**

rampe, scale e spazi Note: valore ricompreso nell'individuazione del valore totale del condominiali comuni bene

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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici con il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato.

Da ricerche eseguite presso agenzie immobiliari della zona, esaminate pubblicazioni specialistiche e la banca dati dell'Agenzia delle entrate, con riferimento inoltre alle caratteristiche specifiche dell'immobile, in particolare all'orientamento, all'altezza di piano, alla tipologia costruttiva, alla luminosità, alle finiture interne ed esterne, si è pervenuti all'individuazione del valore di € 1.200,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti sezione Leonessa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;
 Ufficio tecnico di Leonessa;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 locale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso androne, ballatori, rampe, scale e spazi condominiali comuni

Stima sintetica comparativa parametrica € 64.176,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
terrazzo	2,08	€ 1.200,00	€ 2.496,00
Locale PS1	6,40	€ 1.200,00	€ 7.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.176,00
Valore Corpo			€ 64.176,00
Valore complessivo intero			€ 64.176,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.176,00

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] con annesso locale al PS1, androne, ballatori, rampe, scale e spazi condominiali comuni	53,48	€ 64.176,00	€ 64.176,00

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%)

€ 9.626,40

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 54.549,60

€ 54.550,00

(Euro Cinquantaquattromilacinquecentocinquanta/00)

Data generazione:
18-09-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori

