



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **82/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione
unifamiliare



Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma, 55 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 4, particella 680, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, superficie 167MQ, rendita € 364,10

2. Stato di possesso

Bene: Via Roma, 55 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: A

Possesso: Occupato da Debitore esecutato, detentore della nuda proprietà dell'immobile.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma, 55 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma, 55 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Carige – Palatino SPV srl

5. Comproprietari

Beni: Via Roma, 55 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roma, 55 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma, 55 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Roma, 55 - Forano (RI) - 02044

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Valore complessivo intero: 75.700,00



Beni in Forano (RI)

Via Roma, 55

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

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 Via Roma, 55****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

1/1 di OMISSIS- Usufrutto

Cod. Fiscale: OMISSIS

Note: si riporta quanto descritto nella sezione D della nota di trascrizione del pignoramento in oggetto: "[...] SI TRASCRIVE SOLO CONTRO IL SIGNOR OMISSIS PER AL NUDA PROPRIETA' E NON CONTRO ██████████ ██████████ PER L'USUFRUTTO IN QUANTO LA NOTIFICA NON SI E' PERFEZIONATA"

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 680, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 167mq, rendita € 364,10

Confini: Part. 444, 446, 685

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancanza di apertura al piano S1 verso la cantina dalla zona soggiorno, mancata rappresentazione grafica della finestra bagno, diversa conformazione porte finestre al piano S1 e T.

Regolarizzabili mediante: Redazione planimetria con aggiornamento a seguito di regolarizzazione edilizia (vedasi capitoli successivi).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di vendita è costituito da abitazione unifamiliare su n.2 livelli posta a ridosso del centro storico del Comune di Forano (RI). La zona è di tipo residenziale con terreni agricoli nelle strette vicinanze. La particella su cui insiste il fabbricato risulta interclusa dalla particella 446 del Foglio 4 impedendone di fatto l'accesso da strada pubblica. L'accesso all'immobile, infatti, avviene tramite una strada sterrata (tramite cancello metallico) che insiste sulla particella 446 non oggetto di pignoramento. L'immobile si compone di n. 2 livelli di cui uno fuori terra coincidente con il piano stradale di accesso ed uno seminterrato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola - residenziale a traffico scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: Debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile (nuda proprietà)

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 Banca Carige contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; A rogito di Notaio T. Cimmino del 10/07/2006 ai nn. Rep. 60944; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/07/2006 ai nn. 6421/1373.

Note:

- OMISSIS quale terzo datore di ipoteca.
- Ipoteca gravante sui beni in oggetto per la nuda proprietà del sig. OMISSIS e per l'usufrutto della sig.ra OMISSIS.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di PALATINO SPV srl contro OMISSIS (per la nuda proprietà); A rogito di Tribunale di Rieti in data 26/05/2022 ai nn. 585 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/07/2022 ai nn. 7189/6073;

Note: Pignoramento contro OMISSIS (per la nuda proprietà) e OMISSIS(per l'usufrutto) tuttavia si riporta quanto descritto nella sezione D della nota di trascrizione del pignoramento in oggetto: "[...] SI TRASCRIVE SOLO CONTRO IL SIGNOR OMISSIS PER AL NUDA PROPRIETA' E NON CONTRO LA SIGNORA OMISSIS PER L'USUFRUTTO IN QUANTO LA NOTIFICA NON SI E' PERFEZIONATA"

- A favore di BANCA CARIGE SPA contro OMISSIS(per il diritto di usufrutto); A rogito di Tribunale di Rieti in data 27/02/2013 ai nn. 11992 iscritto/trascritto a Rieti in data 25/03/2013 ai nn. 2276/1833;

- A favore di BANCA CARIGE SPA contro OMISSIS (per la nuda proprietà); A rogito di Tribunale di Rieti in data 28/01/2013 ai nn. 68 iscritto/trascritto a Rieti in data 14/02/2013 ai nn. 1142/897;

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: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: VEDASI ALLEGATO

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

Avvertenze ulteriori: La particella su cui insiste il fabbricato pignorato risulta interclusa dalla particella 446 del Foglio 4 (non oggetto di pignoramento) impedendone di fatto l'accesso da strada pubblica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS (nuda proprietà), OMISSIS (usufrutto) dal 16/02/1990 al 10/07/2006. In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio U. Giuliani, in data 16/02/1990, ai nn. 2610; trascritto a Rieti, in data 24/02/1990, ai nn. 1588/1293.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (nuda proprietà), OMISSIS (usufrutto) dal 10/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio T. Cimmino, in data 10/07/2006, rep. 60943; trascritto a Rieti, in data 15/07/2006, ai nn. 6419/4155.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Richiesta per Concessione Edilizia per realizzazione di cancello carrabile del 08/10/1982 prot. 4217.
- Concessione edilizia n.625 del 1983 per la costruzione di una rimessa per attrezzi agricoli
- Domanda di sanatoria per abusi edilizi L.47/85. Prot.1421/86 del 28/03/1986 "Progetto di un fabbricato per civile abitazione in via Roma" con aumento di superficie di un fabbricato realizzato in difformità della concessione edilizia n.625 del 1983 che autorizzava la costruzione di una rimessa per attrezzi agricoli.
Domanda non perfezionata a seguito di richiesta di documentazione integrativa del 10/11/1988 prot. 4604.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Condono edilizio non perfezionato e modifiche interne e dei prospetti rispetto a quanto riportato nei grafici allegati alla domanda di condono. Secondo quanto riportato dal tecnico comunale, al momento non è possibile determinare con precisione gli oneri per il perfezionamento della pratica di condono. L'importo di tali oneri inclusi di spese tecniche, contributo di concessione, sanzioni ecc. possono considerarsi pari a 6.500,00 salvo conguagli da determinarsi con amministrazione comunale stessa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. N. 2477/1993 e vigente
Zona omogenea:	E - Agricola
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Consiglio Comunale N.5 del 31/03/2014
Zona omogenea:	B3 - Recente edificazione in zone esterne

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene oggetto di vendita è costituito da abitazione unifamiliare su n.2 livelli posta a ridosso del centro storico del Comune di Forano (RI). La zona è di tipo residenziale con terreni agricoli nelle strette vicinanze. La particella su cui insiste il fabbricato risulta interclusa dalla particella 446 del Foglio 4 impedendone di fatto l'accesso da strada pubblica. L'accesso all'immobile, infatti, avviene tramite una strada sterrata (tramite cancello metallico) che insiste sulla particella 446 non oggetto di pignoramento. L'immobile si compone di n. 2 livelli di cui uno fuori terra coincidente con il piano stradale di accesso ed uno seminterrato. Il fabbricato ha forma rettangolare con tetto piano e scala interna di collegamento dei due piani.

Al piano terra è ubicata la zona notte dotata di n. 4 camere da letto con bagno, al piano seminterrato è ubicata la zona giorno con ampio soggiorno (sup. 28mq circa), cucina, bagno e cantina. L'immobile è circondato da una piccola area di pertinenza a verde.

Superficie complessiva di circa mq **180,40**. E' posto al piano: T-S1 ha un'altezza utile interna di circa m. 3,0 L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente sufficiente con necessità di rifacimento della impermeabilizzazione del tetto e ritinteggiatura delle stanze al piano terra.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Scale tipologia: **interna** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **discrete**

Infissi interni

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

Manto di copertura

materiale: **guaina a vista** condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne

materiale: **tufo** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **gres/ceramica** condizioni: **discrete**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **discrete**

Rivestimento

ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **da ristrutturare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento Piano terra	sup reale lorda	95,00	1,00	95,00
Appartamento Piano S1	sup reale lorda	60,40	1,00	60,40
Cantina Piano S1	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
		180,40		164,15

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali). Nel caso in esame trattasi di edificio residenziale il cui valore si riferisce alla nuda proprietà. E' stato determinato il valore dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà in base all'età del beneficiario, espressa in anni compiuti pari a 85 anni.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Ufficio tecnico di Forano;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €750,00-€1.000,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento Piano terra	95,00	€ 650,00	€ 71.250,00
Appartamento Piano S1	60,40	€ 650,00	€ 39.260,00

Cantina Piano S1

8,75

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 82 / 2022

€ 650,00

€ 5.687,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 106.697,50

Valore della piena proprietà

€ 106.697,50

Tasso di interesse legale

5%

Coefficiente moltiplicatore

4

Valore dell'usufrutto

€ 21.339,50

Valore della nuda proprietà (diritto e quota)

€ 85.358,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo A	Abitazione di tipo economico [A3]	164,15	€ 106.697,50	€ 85.358,00

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%)

€ 12.803,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

arrotondamento

-€ 54,30

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 66.000,00

Data generazione:
09-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI



ELENCO ALLEGATI



01. Elaborato grafico del bene pignorato
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo
09. Attestato Prestazione Energetica

