

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

promossa da:

COMPANY S.p.A.

contro:

e

N° Gen. Rep. **83/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa di civile abitazione
con annessi piccola area comune e
ampia cantina
al piano seminterrato

Esperto alla stima: Arch. Lilia Vittori
Codice fiscale: VTLL155A62L293Y
Partita IVA: 00629940578
Studio in: Via E.Cirese 10 - Rieti
Telefono:
Fax:
Email: lilivittori@gmail.com
Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) 0-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessi corte comune e ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Categoria:

... n. a ... il 18/12/ ... 1/2 della p.p. ... nata a

... il 29/12/ ... 1/2 della p.p., foglio 136, particella 7, subalterno 11, indirizzo

via Canera n. 10,

piano S1-T, comune RI, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 80 mq, rendita € 194.

2. Stato di possesso

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessi piccola corte comune e ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessa ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessa ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5 Comproprietari

Beni: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) - 02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessa ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Comproprietari: ...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. **Misure Penali**

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessa ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessi piccola corte comune e ampia cantina al piano seminterrato

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. **Prezzo**

Bene: via Canera civ. 10 - Cerchiara - Rieti (RI) -02100-

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessi piccola corte comune e ampia cantina al piano seminterrato

Valore complessivo intero: € 41.635,50

VALORE LOTTO UNICO

€ 42.000,00 (Euro Quarantaduemila/00)



Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione **Cerchiara**
via Canera civ. 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione con annessi piccola corte e ampia cantina al piano seminterrato

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.**

sito in **Rieti (RI) CAP: 02100** frazione: **Cerchiara, via Canera, 10**

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Comproprietario: - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: n. a il 18/12/ 1/2 della p.p.
il 29/12/ 1/2 della p.p.

foglio 136, particella 7, sub11, indirizzo via Canera n. 10, piano S1-T, comune RI, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 80 mq, rendita € 194,19

Derivante da: Variazione del 05/03/2008 Pratica n. RI0032820 IN ATTI DAL 05/03/2008 VDE FUS (N. 1079.1/2008) IMMOBILI SOPPRESSI ORIGINARI DEL PRECEDENTE FOGL. 136 PART. 7 SUB 9, PART. 341 SUB 1, PART. 341 SUB 4.

Variazione del 5/03/2008 pratica n. RI0032820 in atti dal 05/03/2008 (n. 1079.1/2008) atto del 27/03/2008 pubblico ufficiale sede Rieti Rep. n. 682 compravendita, nota presentata con modello unico n. 3119.1/2008 Reparto PI di Rieti in atti dal 04/04/2008

Variazione del 05/03/2008 Pratica n. RI0032820 in atti dal 05/03/2008 (n. 1079.1/2008)

Variazione Toponomastica del 01/01/2015 Pratica n. RI 0000688 IN ATTI DAL 01/01/2015 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 85769.1/2015)

Variazione del 05/03/2008 Pratica n. RI0032820 in atti dal 05/03/2008 (n. 1079.1/2008) per cambio di destinazione d'uso e fusione

Variazione nel classamento del 03/12/2008 Pratica n. RI0173271 in atti dal 03/12/2008

Variazione di classamento (n. 6179.1/2008) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/03/2008 prot. n. RI0032820

Confini: Corte comune al fabbricato, proprietà e. s.a.

Note: ex foglio 136 part. 7 sub 9 e 341 sub 4 ed 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde alla reale situazione dei luoghi poiché è stato realizzato un tramezzo per ricavare un vano privo di finestre retrostante uno dei locali su strada ed è stato spostato un vano porta.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, deposito genio civile o ripristino

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna dei locali

variazione catastale previa sanatoria per opere interne: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di un nucleo di abitazioni poste ai margini della via Canera a pochi chilometri dalla frazione denominata "Cerchiara" e a pochi chilometri dai centri di Monte San Giovanni e Contigliano (RI).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, negozi all'ingrosso, scuole, sportelli bancari, uffici pubblici nel vicino centro abitato del capoluogo.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Rieti, Contigliano, Poggio Mirteto.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Velino, Fiume Turano, monte Terminillo, Monte Tancia.

Attrazioni storiche: nel prossimo centro abitato di Cerchiara chiesa di San Tommaso, chiesa dei Santi Martiri, chiesa di Santa Maria delle Grazie.

Principali collegamenti pubblici: autobus m. 50

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (il debitore, signor _____ ha dichiarato di essere separato dalla signora _____, proprietaria dell'immobile)

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 provvis. 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 convenzionale attiva a favore di Banca _____ s.p.a. contro _____ derivante da: concessione mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; a rogito di Notar _____ in Rieti in data 27/03/2008 ai nn. 683/558; Iscritto/trascritto a Rieti in data 04/04/2008 ai nn. 4101/489

4.2.2 *Pignoramenti:*

Atto giudiziario del 01/07/2022, Ufficio Giud. Unep. Presso il Tribunale di Rieti numero di repertorio 650 trascritto presso Conservatoria dei PP.RR.II. di Rieti il 20/07/2022 Reg. Gen. n. 7054 Reg. Part. N. 5955.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Allegata

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non costituito in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: non costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: Intero

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: corte comune

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: -

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso nè atti ablativi a carico della Pubblica Amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a Rieti il 24/03/1984 per 1/1 dal 20/01/1984 al 27/03/2008. In forza di donazione accettata - a rogito di Notaio [redacted] di Amatrice, in data 20/01/1984, ai nn. 3552/679; trascritto a Rieti, in data 20/02/1984, ai nn. 1370/1185.

Note: [redacted] nato a Poggio [redacted] di Rieti il 29/09/1984

Titolare/Proprietario: [redacted] nata in [redacted] il 29/12/1984 per 1/2 della p.p. in regime di comunione dei beni con [redacted] nato in [redacted] il 18/12/1984 per 1/2 della p.p. in regime di comunione dei beni dal 27/03/2008 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [redacted] in Rieti, in data 27/03/2008, ai nn. 682/557; trascritto a Rieti, in data 04/04/2008, ai nn. 4100/3119.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 776 del 20 febbraio 2008
 Intestazione: nato a Rieti il 24/01/
 Tipo pratica: Permesso di Costruire
 Per lavori: cambio di destinazione d'uso da locale negozio ad abitazione
 Presentazione in data 12/12/2007 prot. N. 89699 del 14/12/2007
 Rilascio in data 22/02/2008
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche della distribuzione interna, presenza di un tramezzo e spostamento di un vano porta, opere non riportate nel progetto di cambio di destinazione d'uso
 Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria e deposito Regione Lazio ufficio del Genio Civile
 Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna
 opere interne: € 4.000,00
 Oneri Totali: € **4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna modifica dal punto di vista urbanistico

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di piccolo appartamento di piano terra con accesso dalla corte comune a confine con la via Tancia; composto al piano terra da due locali con affaccio sulla via Tancia con bagno finestrato, corridoio ed altro piccolo locale privo di illuminazione, ampio locale cantina al piano seminterrato.



1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **89,72**

E' posto al piano: T-PS1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in stato di manutenzione mediocre, necessita di opere interne consistenti nel rifacimento di tratti di intonaco, impianti elettrico e di riscaldamento, rifacimento servizio igienico, ritinteggiatura, sostituzione infissi interni ed esterni, sostituzione pavimenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: non noto condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: a sacco in pietra materiale: muratura condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: in ferro con tavelloni condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non nota condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura portante coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: inesistente
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in graniglia di cemento, monocottura condizioni: scarse



Portone di ingresso

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse

Impianti:

Elettrico

tipologia: non attivo



Fognatura

tipologia: mista rete di smaltimento: non noto recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: scarse conformità: da collaudare

Idrico



tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: non a norma

Termico

tipologia: assente se si esclude il camino a legna

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non collegato alle rete pubblica

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	camino a legna
Epoca di realizzazione/adequamento	ante 1967
Impianto a norma	NO

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è stata individuata con riferimento alla superficie commerciale dell'immobile, al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina	sup reale netta	20,58	1,00	20,58
camere	sup reale netta	28,40	1,00	28,40
bagno	sup reale netta	1,72	1,00	1,72
corridoio di disimpegno	sup reale netta	8,78	0,80	7,02
cantina al PSI	sup reale netta	30,24	0,50	15,12
		89,72		72,84

Accessori

A

1. corte circostante l'immobile comune agli altri proprietari

Posto al piano T-S1

Valore a corpo:

Note: Valore ricompreso nel prezzo assegnato ad ogni metroquadrato di superficie commerciale dell'appartamento.


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. La superficie presa come riferimento è quella commerciale pertanto da considerarsi al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.

Da ricerche eseguite presso agenzie immobiliari, pubblicazioni specialistiche, consultazione banca dati agenzia delle Entrate, conoscenza del mercato immobiliare locale, si è pervenuti all'individuazione del più probabile valore di mercato in € 750,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti:



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locale.



8.3 Valutazione corpi:

A. corte circostante l'immobile comune agli altri proprietari

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.630,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cucina	20,58	€ 750,00	€ 15.435,00
camere	28,40	€ 750,00	€ 21.300,00
bagno	1,72	€ 750,00	€ 1.290,00
corridoio di disimpegno	7,02	€ 750,00	€ 5.265,00
cantina al PSI	15,12	€ 750,00	€ 11.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.630,00
Valore corpo			€ 54.630,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.630,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.630,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento di PT con piccola corte circostante l'immobile comune agli altri proprietari e cantina al PSI	72,84	€ 54.630,00	€ 54.630,00

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%) € 8.194,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'appartamento non risulta facilmente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.635,50



VALORE LOTTO UNICO € 42.000,00 (Diconsi Euro Quarantaduemila/00)

Data generazione:
26-02-2023



L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori

