Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

e per essa: [redacted]

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **56/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2025 ore 9.45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

Custode Giudiziario**: Avv.** [redacted] **GIULIANI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 – (UNICO)

APPARTAMENTO in centro storico

Comune di MAGLIANO SABINA (RI) – Capoluogo

Esperto alla stima: Architetto **Marco SIGNORETTI**

Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA: [redacted]
Studio in: [redacted]
Telefono / Fax : [redacted]
cell: [redacted]
mail: [redacted]
Pec: [redacted]

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Repubblica, 16 – **MAGLIANO SABINA** (RI) – 02046 - Capoluogo **Lotto:** 01 (unico) - APPARTAMENTO in centro storico

Corpo: A - **APPARTAMENTO** in centro storico
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

INTESTAZIONE CATASTALE :

- ….. **"*omissis*"** …. nato in [redacted] (EE) il [redacted] C.F. : ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Compendio costituito da **una sola unità immobiliare** come di seguito distinta in CATASTO FABBRICATI:

- foglio **17**, particella **438**, subalterno **5**, scheda catastale presente in atti
  indirizzo Via della Repubblica,16 piano 1, comune MAGLIANO SABINA,
  categoria A/4,
  classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, rendita € **163,20**

2. Stato di possesso

LIBERO, conseguente ad Ordinanza di Liberazione (ex art. 560 c.p.c.) emessa in data 07.11.2024 ed eseguita in data 07.12.2024 *(Vedi verbale di sopralluogo – Allegato 9.3)*

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili Verificata con esito : Negativo

4. Creditori Iscritti

- BANCA POPOLARE [redacted] con sede in [redacted])

5. Comproprietari
Nessuno

6. Misure Penali Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni Verificata con esito : **Positivo**

8. Prezzo

Prezzo a base d'asta …….. in cifra tonda : € **27.000,00**

Beni in Comune di : **MAGLIANO SABINA (RI) 02046**
Località/Frazione: **Capoluogo** Via della Repubblica, 16

Lotto: 01 (unico)

APPARTAMENTO in centro storico

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**

APPARTAMENTO in centro storico

Abitazione di tipo popolare [A/4]
sita in Comune di: Magliano Sabina (RI) CAP 02046 - Capoluogo Via della Repubblica, 16

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato

- ….. **"*omissis*"** …. nato in [redacted] EE) [redacted] C.F. : ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà per 1/1
  Stato Civile: coniugato
  Regime Patrimoniale: separazione dei beni

  Comproprietari:
  Nessuno

Compendio pignorato identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:

INTESTAZIONE CATASTALE (intero compendio):

- ….. **"*omissis*"** …. nato in [redacted] (EE) il 16/10/1951 C.F. : ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà per 1/1
  Compendio costituito da **una sola unità immobiliare** come di seguito distinta in

CATASTO FABBRICATI:

- foglio **17**, particella **438**, subalterno **5**, scheda catastale presente in atti indirizzo Via della Repubblica 16, piano 1, comune MAGLIANO SABINA (RI), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 70 mq, rendita € **163,20**
  Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini:
Nord : Vicolo Sdrucciolo
Sud: Fg. 17 p.lla 448
Est: Fg. 17 p.lle 445 e 446
Ovest: Via della Repubblica

Conformità catastale:
Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nelle planimetrie in atti del catasto non sono state riscontrate difformità.

2. DESCRIZIONE GENERALE :

Appartamento con accesso comune ad altre unità immobiliari ad uso residenziale, al Primo Piano di un isolato nel centro storico del capoluogo del Comune di Magliano Sabina (RI).

Caratteristiche zona: centrale
Area urbanistica: residenziale a traffico modesto con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

LIBERO, conseguente ad Ordinanza di Liberazione (ex art. 560 c.p.c.) emessa in data 07.11.2024 ed eseguita in data 07.12.2024 *(Vedi verbale di sopralluogo – Allegato 9.3)*

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:*

Ipoteca volontaria (attiva) a favore di:

- BANCA POPOLARE [redacted] SOCIETA' COOPERATIVA con sede in [redacted])

contro:

- ….. **"*omissis*"** …. nato in [redacted] (EE) il [redacted] C.F.: ….. **"*omissis*"** ….

derivante da: concessione a garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 44.000,00; Importo capitale: € 88.000,00;
Ipoteca a rogito del Dott. ….. **"*omissis*"** …. Notaio in Poggio Mirteto (RI)
Atto stipulato in data 07/06/2011 ai nn. 86108/25902;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 10/06/2011 **Form. 733**

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di

- [redacted] S.R.L. con Sede in [redacted] contro
- ….. **"*omissis*"** …. nato in [redacted] (EE) il 16/10/1951 C.F.: ….. **"*omissis*"** ….

Derivante da:
verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale di Rieti in data 26/04/2023 n. repertorio 452
Pignoramento trascritto a RIETI in data 18/05/2023 **Form. 3957**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*
Verificata a tutto il 29.01.2025.

4.3 **Misure Penali** Non rilevate .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate
Millesimi di proprietà: non rilevati
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito negativo
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: "F"
Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data 10.12.2024 al n. prot. 1515764
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 07/06/2011 ad oggi (attuale proprietario)

- ….. **"*omissis*"** …. nato in [redacted] (EE) il [redacted] C.F. : ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà per 1/1

  In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. ….. **"*omissis*"** …. notaio in Poggio Mirteto (RI), stipulato in data 07/06/2011, Rep. n. 86107/25901; Atto trascritto a RIETI in data 10/06/2011 **Form. 4120**.

  Precedenti proprietari:
  ….. **"*omissis*"** …. nata a [redacted] (RI) il [redacted]
  C.F.: ….. **"*omissis*"** …. - Proprietà 1/2 fino al 07/06/2011 …..
  "*omissis*" …. nata a [redacted] (RI) il [redacted]
  C.F.: ….. **"*omissis*"** …. Proprietà 1/2 fino al 07/06/2011

Titolare/Proprietario: dal 03/12/1998 al 07/06/2011

- ….. **"*omissis*"** …. nata a [redacted] (RI) il [redacted] C.F.:
  ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà 1/2 fino al 07/06/2011

- ….. **"*omissis*"** …. nata a [redacted] (RI) il [redacted] C.F.:
  ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà 1/2 fino al 07/06/2011

  in forza di dichiarazione di successione in morte di ….. **"*omissis*"** …. , nata a [redacted] (VT) il [redacted] C.f. ….. **"*omissis*"** …. deceduta il 03/12/1998
  Registrazione in data 11.03.1999 Volume 1282 n. 14
  Trascritta in data 18/06/2001 **Form. 3383**

  - Accettazione tacita di eredità trascritta in data 10.06.2011 **Form 4119**

Titolare/Proprietario: dal 07.09.1984 al 03.12.1998

- ….. **"*omissis*"** …. nata a [redacted] (RI) il [redacted] C.F.:
  ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà 1/3 fino al 03.12.1998

- ….. **"*omissis*"** …. nata a [redacted] (RI) il [redacted] C.F.:
  ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà 1/3 fino al 03.12.1998

- ….. **"*omissis*"** …. nata a [redacted] (VT) il [redacted] C.f. …..
  "*omissis*" ….
  Proprietà 1/3 fino al 03.12.1998

  Proprietarie per 1/3 ciascuna in forza di dichiarazione di successione in morte di ….. **"*omissis*"** …. , nato a [redacted] (RI) in data [redacted] C.f. ….. **"*omissis*"** …. deceduto il 07/09/1984, Registrazione Volume 709 n. 49 Successione Trascritta in data 18/11/1985 **Form. 5376**

  Risultano trascritte :

  - in data 10.08.2023 Form. **6777**
    Accettazione tacita dell'eredità in morte di ….. **"*omissis*"** …. , nato a Magliano Sabina (RI) in data 11.09.1930 C.f. ….. **"*omissis*"** …., da parte dell'erede ….. **"*omissis*"** …. nascente da Atto Notaio ….. **"*omissis*"** …. con sede in Poggio Mirteto (RI) del 07.06.2011 Rep. 86107/25901

  - in data 10.08.2023 Form. **6778**
    Accettazione tacita dell'eredità in morte di ….. **"*omissis*"** …. , nato a Magliano Sabina (RI) in data 11.09.1930 C.f. ….. **"*omissis*"** …. , da parte dell'erede ….. **"*omissis*"** …. nascente da Atto Notaio ….. **"*omissis*"** …. con sede in Poggio Mirteto (RI) del 07.06.2011 Rep. 86107/25901

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile realizzato in epoca remota, in regime di attività edilizia libera, con interventi di manutenzione straordinaria per diversa distribuzione di spazi interni, ultimati in data 28.02.1967.

7.1 *Conformità edilizia:*

Non sono state riscontrate irregolarità

Descrizione di cui al punto **A**

Abitazione di tipo popolare [A/4]
Sita nel comune di: in MAGLIANO SABINA (RI) - 02046 Capoluogo Via della Repubblica, 16
Appartamento in centro storico

Appartamento di modesta consistenza, su unico livello con accesso comune ad altre unità immobiliari ad uso residenziale, al Primo Piano di un isolato nel centro storico del capoluogo del Comune di Magliano Sabina (RI).

L'appartamento è composto da: Ingresso, Cucina, Bagno, Tinello, Camera e Disimpegno

Il compendio, come descritto, sviluppa una superficie complessiva di mq. 53.78 netti calpestabili, interamente ad uso residenziale.

1. Quota e tipologia del diritto

- ….. **"*omissis*"** …. nato in [redacted] (EE) il [redacted] C.F. : ….. **"*omissis*"** ….
  Proprietà per 1/1
  Stato Civile: coniugato
  Regime Patrimoniale: separazione dei beni

  Comproprietari:
  Nessuno

Stato di manutenzione generale del compendio: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in mediocri condizioni manutentive generali, meritevole di manutenzione straordinaria con particolare riferimento ad infiltrazioni in punti diversi dell'appartamento e a fenomeni di condensa per assenza di adeguato isolamento termico delle pareti perimetrali

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	inesistenti
Copertura	tipologia: condominiale **a falde inclinate**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **ordinarie**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Inesistente
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane e tapparelle** materiale protezione: **alluminio e pvc** condizioni: **mediocri**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **mediocri**
Manto di copertura	materiale: **tegole in laterizio** coibentazione: **inesistente** condizioni:

	mediocri
Pareti esterne	materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** (parziale) condizioni: **mediocri**
Pavim. Interna	**marmette di cemento**, condizioni: **mediocri**
Plafoni	materiale: **intonaco** condizioni: **fenomeni locali di infiltrazione provenienti dalle limitrofe unità immobiliari**
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** accessori: **nessuno** condizioni: **mediocri**
Rivestimento	ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **monocottura** condizioni: **mediocri**
Scale	esterna condominiale condizioni: **ordinarie**

Impianti:

Antifurto	inesistente
Ascensore	inesistente
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da adeguare**
Energia solare	**inesistente**
Fognatura	tipologia: **mista,** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **mediocri**
Gas	alimentazione: **metano** ad uso piano cottura condizioni: **ordinarie**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **ordinarie**
Termico	Inesistente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	----------
Stato impianto	----------
Potenza nominale	----------
Epoca di realizzazione/adeguamento	----------
Esiste la dichiarazione di conformità	----------

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	----------

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 è stata riferita alla Superficie Netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) rilevate e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate (ragguagliate).

LOTTO_ 01 (unico)		
INGRESSO	mq.	4.97
CUCINA	mq.	8.44
BAGNO	mq.	5.25
TINELLO	mq.	13.62
DISIMPEGNO	mq.	9.91
CAMERA	mq.	11.59
TOT. SUP.	**mq.**	**53.78**

coeff	superficie equivalente mq.
1	4.97
1	8.44
1	5.25
1	13.62
1	9.91
1	11.59
	53.78

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio (Banca dati delle quotazioni immobiliari)
Periodo: 1° semestre 2024
Comune : Magliano Sabina (RI)
Zona: Capoluogo
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente : abitazioni di tipo economico
Stato conservativo: Normale

Superficie di riferimento: Lorda
Valore di mercato min (€/mq): 500,00
Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Superficie di riferimento: Netta
Valore di mercato min (€/mq): 600,00
Valore di mercato max (€/mq): 900,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa:
Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.
Le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti:
La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .
La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali, Società immobiliari, ect.).
Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione , il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 500,00 (di Sup. Lorda), corrispondente a circa €/mq. 600,00 (di Sup. Netta).
Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 07.12.2024

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del Registro di Rieti;
Ufficio tecnico del Comune di MAGLIANO SABINA;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

8.3 Valutazione corpo:

Corpo A - APPARTAMENTO incentro storico .

Abitazione di tipo popolare [A/4]

Stima sintetica comparativa parametrica

LOTTO_ 01 (unico)		
INGRESSO	mq.	4.97
CUCINA	mq.	8.44
BAGNO	mq.	5.25
TINELLO	mq.	13.62
DISIMPEGNO	mq.	9.91
CAMERA	mq.	11.59
TOT. SUP.	**mq.**	**53.78**

coeff	superficie equivalente mq.	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
1	4.97		
1	8.44		
1	5.25		
1	13.62		
1	9.91		
1	11.59		
		€/mq.	
	53.78	€ 600.00	€ 32 268.00

Valore complessivo diritto e quota (prop 1/1) € 32.268,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie netta Equivalente (omogeneizzata)*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota 1/1*
Corpo **A** Appartamento in centro storico	Abitazione di tipo popolare [A/4]	Mq. 53.78	€ 32.268,00	€ 32.268,00

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 disposizioni del G.E. (min. 15%) € 4.840,20

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 01 (unico) :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova …….. in cifra tonda: **€ 27.000,00**

Data generazione:
30.01.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti