Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS (E PER ESSA OMISSIS)**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **175/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23 APRILE 2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. RAFFAELLO SCARPATO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 002 - Lotto 2
Località Piana

Esperto alla stima: Arch. Laura Carmignani
Codice fiscale: CRMLRA75B64A345Q
Partita IVA: 00995830577
Studio in: via G. Ferrari 13 - 02100 Rieti
Telefono: 0746251691
Fax: 0746489160
Email: arch.carmignani@gmail.com
Pec: laura.carmignani@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - località Piana - Casaprota (RI) - 02030

Lotto: 002 - Lotto 2 - Località Piana

Corpo: Fg. 9 part. 103
Categoria: Abitazione in villini [A7]
OMISSIS con sede in ROMA, foglio 9, particella 103, indirizzo VIA PIANA SNC, piano TERRA - PRIMO, comune CASAPROTA, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 VANI, superficie 189 mq, rendita € 704,96

Corpo: Fg. 9 part. 150
Categoria: agricolo
OMISSIS con sede in ROMA, sezione censuaria CASAPROTA foglio 9, particella 150, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1160, reddito dominicale: € 2,10, reddito agrario: € 2,70,

Corpo: Fg. 9 part. 67
Categoria: agricolo
OMISSIS con sede in ROMA, sezione censuaria CASAPROTA foglio 9, particella 67, qualità SEMINATIVO , classe 2, superficie catastale 1100, reddito dominicale: € 1,99, reddito agrario: € 2,56,

2. Stato di possesso

Bene: - località Piana - Località Vignanello - Casaprota (RI) - 02030

Lotto: 002 - Lotto 2 - Località Piana

Corpo: Fg. 9 part. 103
Possesso: Libero

Corpo: Fg. 9 part. 150
Possesso: Libero

Corpo: Fg. 9 part. 67
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - località Piana - Località Vignanello - Casaprota (RI) - 02030

Lotto: 002 - Lotto 2 - Località Piana

Corpo: Fg. 9 part. 103

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fg. 9 part. 150

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Fg. 9 part. 67

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - località Piana - Località Vignanello - Casaprota (RI) - 02030

Lotto: 002 - Lotto 2 - Località Piana

Corpo: Fg. 9 part. 103
Creditori Iscritti: OMISSIS (E PER ESSA OMISSIS), BANCA POPOLARE DI BERGAMOO SPA

Corpo: Fg. 9 part. 150
Creditori Iscritti: OMISSIS (E PER ESSA OMISSIS), BANCA POPOLARE DI BERGAMOO SPA

Corpo: Fg. 9 part. 67
Creditori Iscritti: OMISSIS (E PER ESSA OMISSIS), BANCA POPOLARE DI BERGAMOO SPA

5. Comproprietari

Beni: - località Piana - Casaprota (RI) - 02030

Lotto: 002 - Lotto 2 - Località Piana

Corpo: Fg. 9 part. 103
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Fg. 9 part. 150
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Fg. 9 part. 67
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - località Piana - Casaprota (RI) - 02030

Lotto: 002 - Lotto 2 - Località Piana

Corpo: Fg. 9 part. 103
Misure Penali: NO

Corpo: Fg. 9 part. 150
Misure Penali: NO

Corpo: Fg. 9 part. 67
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - località Piana - Casaprota (RI) - 02030

Lotto: 002 - Lotto 2 - Località Piana

Corpo: Fg. 9 part. 103
Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Fg. 9 part. 150

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Fg. 9 part. 67
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - località Piana - Casaprota (RI) - 02030

Lotto: 002 - Lotto 2 - Località Piana
Prezzo da libero: € 91.280,30
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Casaprota (RI)**
Località/Frazione **località Piana - Località Vignanello**

Lotto: 002 - Lotto 2 - Località Piana

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: Fg. 9 part. 103.

Abitazione in villini [A7] sito in Casaprota (RI) CAP: 02030 frazione: Piana, Via Piana snc

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS con sede in ROMA, foglio 9, particella 103, indirizzo VIA PIANA SNC, piano TERRA - PRIMO, comune CASAPROTA, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 VANI, superficie 189 mq, rendita € 704,96
Derivante da: FG. 9 part 103 1 vano
Confini: PART. 150, 101, 102, 169, 122, 382
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In ragione della necessità di procedere ad una regolarizzazione del fabbricato al fine di renderlo conforme all'ultimo titolo abilitativo, si prevede la necessaria trasmissione di planimetria catastale aggiornata tramite procedura DOCFA
Regolarizzabili mediante: DOCFA
Descrizione delle opere da sanare: trasmissione planimetria catastale post regolarizzazione edilizia
Oneri di presentazione e prestazione professionale tecnico abilitato: € 750,00
Oneri Totali: **€ 750,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Allo stato attuale la planimetria catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi, tuttavia, nell'esigenza di ripristinare la regolarità edilizia al fine di rendere l'edificio conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio, si riscontra la necessità, post regolarizzazione edilizia, di procedere ad un nuovo accatastamento con trasmissione di planimetria aggiornata.

Identificativo corpo: Fg. 9 part. 150.

agricolo sito in Casaprota (RI) CAP: 02030 frazione: Piana, Via Piana snc
Note: trattasi di terreno

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS con sede in ROMA , sezione censuaria CASAPROTA, foglio 9, particella 150, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 1160, reddito dominicale: € 2,10, reddito agrario: € 2,70
Confini: FG. 9 PART 103, 67, 114, 382
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Fg. 9 part. 67.

agricolo sito in Casaprota (RI) CAP: 02030 frazione: Piana, Via Piana snc
Note: trattasi di terreno agricolo

Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS con sede in ROMA , sezione censuaria CASAPROTA, foglio 9, particella 67, qualità SEMINATIVO , classe 2, superficie catastale 1100, reddito dominicale: € 1,99, reddito agrario: € 2,56
Confini: Strada pubblica, part. 150, part. 114, part. 103, part. 169
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

trattasi di zona agricola sita nel comune di Casaprota, a circa 5 km dal centro del paese.

Caratteristiche zona: agricola normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Poggio San Lorenzo; Frasso Sabino; Torricella in Sabina.
Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale del Tevere Farfa.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fg. 9 part. 103
Abitazione in villini [A7] sito in Casaprota (RI), Via Piana snc
Libero

Identificativo corpo: Fg. 9 part. 150
agricolo sito in Casaprota (RI), Via Piana snc
Libero

Identificativo corpo: Fg. 9 part. 67
agricolo sito in Casaprota (RI), Via Piana snc
Libero

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:

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS (E PER ESSA OMISSIS) contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1476365.14; Importo capitale: € 701930 ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE DI ROMA in data 24/12/2013 ai nn. 56/2013; Iscritto a RIETI in data 01/03/2017 ai nn. 1657/199
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 103

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di NOTAIO GUIDO GILARDONI in data 08/03/2007 ai nn. 28315/10716; Iscritto a RIETI in data 21/03/2007 ai nn. 3045/721 ; Note: ANNOTAZIONE EROGAZIONE PARZIALE 975 del 28/07/2007
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 103

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 660000 ; A rogito di NOTAIO GUIDO GILARDONI in data 11/12/2007 ai nn. 29576/11294; Iscritto a RIETI in data 18/12/2007 ai nn. 13844/2909
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 103

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS (E PER ESSA OMISSIS) contro OMISSIS ;

Importo ipoteca: € 1476365.14; Importo capitale: € 701930 ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE DI ROMA in data 24/12/2013 ai nn. 56/2013; Iscritto a RIETI in data 01/03/2017 ai nn. 1657/199
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 150

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di NOTAIO GUIDO GILARDONI in data 08/03/2007 ai nn. 28315/10716; Iscritto a RIETI in data 21/03/2007 ai nn. 3045/721 ; Note: ANNOTAZIONE EROGAZIONE PARZIALE 975 del 28/07/2007
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 150

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 660000 ; A rogito di NOTAIO GUIDO GILARDONI in data 11/12/2007 ai nn. 29576/11294; Iscritto a RIETI in data 18/12/2007 ai nn. 13844/2909
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 150

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS (E PER ESSA OMISSIS) contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 1476365.14; Importo capitale: € 701930 ; A rogito di TRIBUNALE CIVILE DI ROMA in data 24/12/2013 ai nn. 56/2013; Iscritto/trascritto a RIETI in data 01/03/2017 ai nn. 1657/199
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 67

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di NOTAIO GUIDO GILARDONI in data 08/03/2007 ai nn. 28315/10716; Iscritto a RIETI in data 21/03/2007 ai nn. 3045/721 ; Note: ANNOTAZIONE EROGAZIONE PARZIALE 975 del 28/07/2007
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 67

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 660000 ; A rogito di NOTAIO GUIDO GILARDONI in data 11/12/2007 ai nn. 29576/11294; Iscritto a RIETI in data 18/12/2007 ai nn. 13844/2909
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 67

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS (E PER ESSA OMISSIS) contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 25/09/2017 ai nn. 802/2017 trascritto a RIETI in data 24/10/2017 ai nn. 7349/5727;
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 103

- Pignoramento a favore di OMISSIS (E PER ESSA OMISSIS) contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 25/09/2017 ai nn. 802/2017 trascritto a RIETI in data 24/10/2017 ai nn. 7349/5727;
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 150

- Pignoramento a favore di OMISSIS (E PER ESSA OMISSIS) contro OMISSIS ; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 25/09/2017 ai nn. 802/2017 trascritto a RIETI in data 24/10/2017 ai nn. 7349/5727;
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 67

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:

Identificativo corpo: Fg. 9 part. 103
sito in Casaprota (RI), Via Piana snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Fg. 9 part. 150
agricolo sito in Casaprota (RI), Via Piana snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Fg. 9 part. 67
agricolo sito in Casaprota (RI), Via Piana snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **03/04/1984** . In forza di Titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: 1 OMISSIS nato a Rieti in data 08-03-1952 **proprietario/i ante ventennio** al **14/07/2005** . In forza di donazione - a rogito di Notaio Giuseppe di Vita, in data 03/04/1984, ai nn. 6011.
Note: Donazione da potere di FILIPPI ENRICA che se ne riservò l'usufrutto vitalizio. Si riscontra che OMISSIS risulta deceduta in data 02-01-2003.

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in ROMA dal 14/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VITIELLO FRANCESCO, in data 14/07/2005, ai nn. 1233/322; trascritto a RIETI, in data 01/08/2005, ai nn. 6503/4417.
Note: La proprietà di 1/2 viene acquisita con compravendita del 27-10-2005 da potere di OMISSIS (rep. 1440/459 - trascritta a Rieti il 29/10/2005 n. 9700/6668); la restante parte di 1/2 viene acquisita con compravendita del 27/10/2005 da potere d[redacted]ep 1440/459 reg il 29/10/2005 n. 9701/6669)

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 103

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 4/9 della piena proprietà OMISSIS per la quota di 2/9 della piena proprietà OMISSIS per la quota di 2/9 della piena proprietà **proprietario/i ante ventennio** al **20/01/1977** . In forza di titoli antecedenti al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a Casaprota il 07-02-1948 **proprietario/i ante ventennio** al **14/07/2005** . In forza di donazione - a rogito di notaio Luigi Marchetti, in data 20/01/1977, ai nn. 9661; trascritto a Rieti, in data 12/02/1977, ai nn. 882/793.
Note: da potere di OMISSIS, che se ne riservò l'usufrutto vitalizio per sè e per dopo di sè in favore di OMISSIS, [redacted] con contestuale divisione da potere dei condividenti OMISSIS [redacted] cui si trasferirono le quote a loro spettanti pari a 2/9 ciascuno del diritto di proprietà; si precisa che OMISSIS risulta[redacted]

Titolare/Proprietario: OMISSIS c[redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO VITIELLO FRANCESCO, in data 14/07/2005, ai nn. 1233/322; trascritto a RIETI, in data 01/08/2005, ai nn. 6502/4416.
Note: Compravendita da potere di OMISSIS

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 150

Titolare/Proprietario: OMISSIS e OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **07/12/1972** . In

forza di Titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **09/05/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIOVANNI FILIPPI, in data 07/12/1972, ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 20/12/1972, ai nn. 5386/5639.
Note: DA POTERE DI OMISSIS E OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in ROMA dal 09/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GIUSEPPINA CASAZZA, in data 09/05/2006, ai nn. 23962/12543; trascritto a RIETI, in data 31/05/2006, ai nn. 4899/3107.

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 67

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in **Casaprota (RI) CAP: 02030 frazione: Piana, Via Piana snc**
Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE N 16 DEL 2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E LA COSTRUZIONE DI UN GARAGE
Oggetto: sistemazione con demolizione
Presentazione in data 29/03/2006 al n. di prot. 834
Rilascio in data 01/09/2006 al n. di prot. 16
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: Si riscontra la necessità di procedere alla richiesta ed all'ottenimento della agibilità
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 103

Abitazione in villini [A7] sito in **Casaprota (RI) CAP: 02030 frazione: Piana, Via Piana snc**
Numero pratica: DIA IN VARIANTE ALPC 16/2006
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: D.I.A. ex art. 22 comma 1 e 2 DPR 380/2001
Per lavori: VARIANTE AL PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E GARAGE
Presentazione in data 01/12/2006 al n. di prot. 2736
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 103

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi evidenzia un mancato rispetto dei parametri e delle suddivisioni indicate nell'ultimo titolo abilitativo (DIA 2736 del 01.12.2006) in quanto: 1) sono state incrementate le superfici a destinazione residenziale a scapito di quelle a destinazione agricola; 2) sono state incrmentate i volumi residenziali a scapito delle porzioni a destinazione "portica-to". Tali variazioni risultano non sanabili in quanto determinano un mancato rispetto delle prescrizioni urbanistiche afferenti alla zona di riferimento (E1 - zona agricola), di cui alla LR 38/99: in tale zona, in caso di demolizione e riscostruzione, risulta ammissibile un ampliamento di superficie abitabile nell'ordine del 10% della superficie utile lorda esistente. Tale ponderazione conduce ad un totale di superficie residenziale pari a mq 28,33, rispetto al quale la superficie prevista in sede di DIA risulta pari

a 28,30, con sfruttamento della potenzialità di edificazione residenziale quasi al massimo consentito. Dunque, qualsiasi variazione in incremento di tale parametro determina una irregolarità non sanabile.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi di cui alla DIA n. 2736 del 01.12.2006

Descrizione delle opere da sanare:

riduzione della superficie residenziale come da planimetria oggetto di DIA, mediante ripristino della superficie a destinazione "annesso agricolo" (piano terra) e ripristino della superficie a destinazione porticato (piano primo) modifica dello stato planimetrico nel rispetto della DIA (chiusura collegamento interno tra soggiorno e annesso agricolo, demolizione tramezzo di disimpegno nell'annesso agricolo, ripristino intercapedine con sola funzione di isolamento e conseguente demolizione servizio igienico, realizzazione nuovo servizio igienico e ripartizione interna zona residenziale conformemente alla DIA.: € 15.000,00

Oneri Totali: **€ 15.000,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 103

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 150

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 67

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	DGR 317 DEL 10.10.2013
Zona omogenea:	ZONA E1 - AGRICOLA NORMALE
Norme tecniche di attuazione:	indice F.F. 0.05 mc/mq Superficie minima lotto mq 10000 altezza massima m 7,5 numero piani 2 distacco dai confini m 5 distacco dai fabbricati m 10 distacco dalle strade m 5 Immobile assoggettato al rispetto della LR 38/1999 e 8/2003 e smi Immobile assoggettato a vincolo idrogeologico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Il terreno risulta interessato da vincolo idrogeologico
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 103

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	DGR 317 DEL 10.10.2013
Zona omogenea:	ZONA E1 - AGRICOLA NORMALE
Norme tecniche di attuazione:	indice F.F. 0.05 mc/mq Superficie minima lotto mq 10000 altezza massima m 7,5 numero piani 2 distacco dai confini m 5 distacco dai fabbricati m 10 distacco dalle strade m 5 Immobile assoggettato al rispetto della LR 38/1999 e 8/2003 e smi Il terreno risulta interessato da vincolo idrogeologico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Il terreno risulta interessato da vincolo idrogeologico
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 150

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	DGR 317 DEL 10.10.2013
Zona omogenea:	ZONA E1 - AGRICOLA NORMALE
Norme tecniche di attuazione:	indice F.F. 0.05 mc/mq Superficie minima lotto mq 10000 altezza massima m 7,5 numero piani 2 distacco dai confini m 5 distacco dai fabbricati m 10 distacco dalle strade m 5 Immobile assoggettato al rispetto della LR 38/1999 e 8/2003 e smi Il terreno risulta interessato da vincolo idrogeologico

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Il terreno risulta interessato da vincolo idrogeologico
Dati precedenti relativi ai corpi: Fg. 9 part. 67

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Fg. 9 part. 103**

Trattasi di villino indipendente posto in posizione collinare e dotato di ampio spazio pertinenziale, tra l'altro confinante con altro terreno oggetto di procedura e facente parte del medesimo lotto. il piano terra risulta costituito da un ampio portico in legno, con accesso al soggiorno, su cui si affaccia una piccola cucina, con disimpegno, e due vani aggiuntivi, un corridoio ed un servizio igienico. >tramite la scala interna si raggiunge il piano primo ove si trova un'ampia camera con servizio igienico ed un terrazzo di grandi dimensioni. L'immobile risulta accessibile tramite strada sterrata iuttosto disagevole che permette di raggiungere l'altura su cui il fabbricato risulta posizionato.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.267,80**
E' posto al piano: terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: 2006
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65 piano terra - 3,4 piano primo
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile, seppur nuovo e mai abitato, oltre che di aspetto gradevole, risulta interessato da evidenti problemi di umidità provenienti dalla copertura e dalla risalita capillare dal terreno, come riscontrabile nella documentazione fotografica agli atti.

Impianti:
Presenti ma non certificate
Non risultano presenti il generatore ed I terminali di impianto dell'impianto termico.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo della consistenza si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale sulla scorta dell'applicazione dei coefficienti correttivi ai sensi del DPR 138/98, come di seguito indicato. Criteri di calcolo della superficie commerciale Dal punto di vista dei criteri adottati, è stato possibile procedere alla valorizzazione del bene prendendo come riferimento il DPR 138/98, dal quale sono stati desunti i coefficienti correttivi necessari per stimare il bene in base alle destinazioni d'uso dei diversi ambienti. Attraverso la consultazione del suddetto DPR, preso atto che nelle procedure valutative la qualità urbana ed ambientale e le caratteristiche edilizie di un cespite sono espresse attraverso il fattore posizionale ed il fattore edilizio, ovvero:
- il fattore posizionale è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, nonché dello stato e della qualità dei luoghi circostanti il fabbricato con particolare riferimento a quelli aventi destinazione pubblica e sempre ché siano permanenti e significativi ai fini del classamento;
- il fattore edilizio è il parametro rappresentativo dei seguenti caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare: a) dimensione e tipologia; b) destinazione funzionale; c) epoca di costruzione; d) struttura e dotazione impiantistica; e) qualità e stato edilizio; f) pertinenze comuni ed esclusive; g) livello di piano. Preso atto che i fattori posizionale ed edilizio, espressi in appropriate scale di misura, concorrono alla identificazione del parametro globale d'apprezzamento del livello reddituale per metro quadrato della superficie catastale dell'unità immobiliare, si precisa che per il calcolo della superficie dell'unità immobiliare ai fini valutativi, si procede tramite il conteggio

a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

c. del 25 per cento qualora non comunicanti;

d. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

e. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

f. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

g. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

h. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

superificie abitabile a carattere residenziale piano terra	sup reale lorda	87,24	1,00	87,24
superificie abitabile piano primo	sup reale lorda	32,20	1,00	32,20
superficie porticata (quota fino a 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,00	0,00
superficie porticata (quota eccedente i 25 mq fino a 43,2mq totali)	sup reale lorda	18,20	0,10	1,82
terrazzo piano primo (quota fino ai 25 mq rispetto ai 55,6 totali)	sup reale lorda	25,00	0,30	7,50
terrazzo piano primo (quota complementare eccedente rispetto ai 25 mq del totale di 55,6)	sup reale lorda	30,60	0,10	3,06
area pertienziale esterna (quota parte di 3050 mq fino alla concorrenza della superficie di cui alla lettera a)	sup reale lorda	119,00	0,10	11,90
superficie pertinenziale esterna (quota complementare fino alla concorrenza di mq 3050)	sup reale lorda	2.930,56	0,02	58,61
		3.267,80		**202,33**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fg. 9 part. 150**

Trattasi di terreno agricolo cofninante con part. 103, su cui insiste il fabbricato di cui alla lettera A. Il terreno risulta in pendenza ed interessato da vegetazione a medio fusto.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.160,00**
il terreno risulta di forma irregolare
Tessitura prevalente alberi a medio fusto e cespugli

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo della consistenza si è è fatto riferimento alla consistenza catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie terreno agricolo	sup reale lorda	1.160,00	1,00	1.160,00
		1.160,00		**1.160,00**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Fg. 9 part. 67**

Trattasi di terreno seminativo sito in prossimità del fabbricato di cui alla particella 151, sebbene non confinante con la stessa, alla quale risulta asservito con patto unilaterale d'obbligo edilizio.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.100,00**
il terreno risulta di forma triangolare ed orografia in pendenza
Tessitura prevalente bosco

Stato di manutenzione generale: scarso

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per il calcolo della consistenza si è fatto riferimento alla consistenza catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie coperta	sup reale lorda	1.100,00	1,00	1.100,00
		1.100,00		**1.100,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per i terreni - I terreni agricoli in vendita nel comune di Casaprota presentano un valore com-

merciale di euro 20000/ha, corrispondente ad euro 2/mq
Per i fabbricati del tipo ville e villini - I prezzi individuati per edifici a carattere residenziale nel comune di Casaprota si attestano su un valore medio compreso tra gli 800 ed i 1000 euro per le abitazioni di tipologia "ville o villini". Trattasi di valorizzazione per immobili in zona centrale, pertanto si opta per l'utilizzo del prezzo inferiore (euro 800), relativamente al quale si opta per un abbattimento di euro 200/mq in ragione della localizzazione in zona poco agevole e per tenere conto dello stato conservativo riscontrato in sede di sopralluogo (infiltrazioni dal tetto , umità di risalita capillare, ecc.).

8.2 Fonti di informazione:
Catasto di Casaprota;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Casaprota;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali - Banca dati OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Per i fabbricati a destinazione ville e villini in zona centrale 800 €/mq
terreni € 20000/ha.

8.3 Valutazione corpi:

Fg. 9 part. 103. Abitazione in villini [A7]
Altro Metodo di Valorizzazione.
I prezzi individuati per edifici a carattere residenziale nel comune di Casaprota si attestano su un valore medio compreso tra gli 800 ed i 100 euro per le abitazioni di tipologia "ville o villini". Trattasi di valorizzazione per immobili in zona centrale, pertanto si opta per l'utilizzo del prezzo inferiore (euro 800), relativamente al quale si opta per un abbattimento di euro 200/mq in ragione della localizzazione in zona poco agevole e per tenere conto dello stato conservativo riscontrato in sede di sopralluogo (infiltrazioni dal tetto , umità di risalita capillare, ecc.).

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
superificie abitabile a carattere residenziale piano terra	87,24	€ 600,00	€ 52.344,00
superificie abitabile piano primo	32,20	€ 600,00	€ 19.320,00
superficie porticata (quota fino a 25 mq)	0,00	€ 600,00	€ 0,00
superficie porticata (quota eccedente i 25 mq fino a 43,2mq totali)	1,82	€ 600,00	€ 1.092,00
terrazzo piano primo (quota fino ai 25 mq rispetto ai 55,6 totali)	7,50	€ 600,00	€ 4.500,00
terrazzo piano primo (quota complementare eccedente rispetto ai 25 mq del totale di 55,6)	3,06	€ 600,00	€ 1.836,00

area pertienziale esterna (quota parte di 3050 mq fino alla concorrenza della superficie di cui alla lettera a)	11,90	€ 600,00	€ 7.140,00
superficie pertinenziale esterna (quota complementare fino alla concorrenza di mq 3050)	58,61	€ 600,00	€ 35.166,00

Valore corpo	€ 121.398,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 121.398,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 121.398,00

Fg. 9 part. 150. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

I terreni agricoli in vendita nel comune di Casaprota presentano un valore commerciale di euro 20000/ha, corrispondente ad euro 2/mq

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
superficie terreno agricolo	1.160,00	€ 2,00	€ 2.320,00

Valore corpo	€ 2.320,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.320,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.320,00

Fg. 9 part. 67. agricolo

Altro Metodo di Valorizzazione.

I terreni agricoli in vendita nel comune di Casaprota presentano un valore commerciale di euro 20000/ha, corrispondente ad euro 2/mq

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
superficie coperta	1.100,00	€ 2,00	€ 2.200,00

Valore corpo	€ 2.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Fg. 9 part. 103	Abitazione in villini [A7]	202,33	€ 121.398,00	€ 121.398,00
Fg. 9 part. 150	agricolo	1.160,00	€ 2.320,00	€ 2.320,00

Fg. 9 part. 67	agricolo	1.100,00	€ 2.200,00	€ 2.200,00
TOTALE				**€ 125.918,00**

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%) € 18.887,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.750,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 91.280,30**

8.6 Regime fiscale della vendita assoggettato ad iva 22%

Allegati

1) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2) DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
3) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
4) ATTESTAZIONE INVIO ALLE PARTI DELLA COMUNICAZIONE DI AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
6) ATTESTAZIONE INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA DI STIMA

Data generazione:
19-03-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Laura Carmignani