

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **GROGU SPV SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **146/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO
Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W
Partita IVA: 00940980576
Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI
Email: ing.eva.ferraro@gmail.com
Pec: eva.ferraro@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vocabolo Filoni n. 22 (Catastalmente Vocabolo Madonna Grande snc e Vocabolo Filoni) - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 16, particella 73, indirizzo Vocabolo Madonna Grande snc, piano T-1, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita € 735,95;

foglio 16, particella 362, subalterno 1, indirizzo Vocabolo Filoni, piano S1, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria C/2, classe 4, consistenza 29 mq, superficie 39 mq, rendita € 37,44.

2. Stato di possesso

Bene: Vocabolo Filoni n. 22 (Catastalmente Vocabolo Madonna Grande snc e Vocabolo Filoni) - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dalla sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vocabolo Filoni n. 22 (Catastalmente Vocabolo Madonna Grande snc e Vocabolo Filoni) - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo Filoni n. 22 (Catastalmente Vocabolo Madonna Grande snc e Vocabolo Filoni) - Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio, GROGU SPV SRL

5. Comproprietari

Beni: Vocabolo Filoni n. 22 (Catastalmente Vocabolo Madonna Grande snc e Vocabolo Filoni) -
Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vocabolo Filoni n. 22 (Catastalmente Vocabolo Madonna Grande snc e Vocabolo Filoni) -
Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vocabolo Filoni n. 22 (Catastalmente Vocabolo Madonna Grande snc e Vocabolo Filoni) -
Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vocabolo Filoni n. 22 (Catastalmente Vocabolo Madonna Grande snc e Vocabolo Filoni) -
Magliano Sabina (RI) - 02046

Lotto: 001

Valore complessivo intero:

€ 291.330,00

Beni in Magliano Sabina (RI)

Vocabolo Filoni n. 22 (Catastalmente Vocabolo Madonna Grande snc e Vocabolo Filoni)

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 civile [A2] sito in Vocabolo Filoni n. 22 (Catastalmente Vocabolo Madonna Grande snc e Vocabolo Filoni)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di \ - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 16, particella 73, indirizzo Vocabolo Madonna Grande, piano T-1, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita € 735,95

Derivante da: Variazione del 28/07/2022 Pratica n. RI0038760 in atti dal 29/07/2022 diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n. 38760.1/2022).

Confini: Il bene confina con la p.lla 362 sub 2 della stessa ditta, la p.lla 261 di proprietà [REDACTED] e la p.lla 269 di proprietà [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 16, particella 362, subalterno 1, indirizzo Vocabolo Filoni, piano S1, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria C/2, classe 4, consistenza 29 mq, superficie 39 mq, rendita € 37,44

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Il bene confina con la p.lla 73 della stessa ditta, la p.lla 362 sub 2 di proprietà [REDACTED] la p.lla 362 sub 3 Bene comune non censibile.

Nota: Il bene identificato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 16 p.lla 362 sub 3 risulta corte comune alla p.lla 362 sub 1 e alla p.lla 362 sub. 2. L'unico accesso alla corte comune avviene tramite la p.lla 73 per cui viene condiviso il cancello d'ingresso posto su quest'ultima.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale della p.lla 362 sub 1 allo stato attuale risulta un setto con relativa porta di accesso che dalla rampa conduce al locale cantina. Sul solaio di copertura dell'area di accesso al locale cantina è stato realizzato un forno in muratura non rappresentato in planimetria.

Regolarizzabili mediante: Docfa.

DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella periferia di Magliano Sabina. Nella zona insistono diverse strutture commerciali oltre alla Casa della Salute Magliano Sabina. La posizione prossima alla via principale che consente di raggiungere il centro del paese, la vicina rete autostradale e ferroviaria valorizza l'immobile.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dalla sua famiglia, in qualità di proprietario 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 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 annotata a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio contro (Debitore non datore di ipoteca); Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 608.000,00; Importo capitale: € 304.000,00 ; A rogito del Notaio Clericò Filippo in data 24/06/2008 ai nn. 6550/4146; Iscritta a Rieti in data 01/07/2008 ai nn. Reg. Gen. n. 7658/Reg. Part. n.

1050.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di GROGU SPV SRL contro : _____ ; Derivante da: Atto giudiziario ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 05/12/2022 ai nn. 1300 trascritto a Rieti in data 17/01/2023 ai nn. Reg. Gen. n. 428/Reg. Part. n. 345;

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: Si tratta di residenza unifamiliare

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:

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:

Proprietario: _____ 4 al 08/04/2003 . In forza di Atto di permuta - a rogito del Notaio Eraldo Bellucci, in data 29/12/1984, ai nn. 11841/6588; trascritto a Rieti, in data 22/01/1985, ai nn. Reg. Gen. n. 576/Reg. Part. n. 497.

Proprietario: _____ proprietaria ante ventennio ad oggi . In forza di Decreto di trasferimento immobili - a rogito del Tribunale di Rieti, in data 08/04/2003, ai nn. 342/2003; trascritto a Rieti, in data 19/07/2010, ai nn. Reg. Gen. n. 8958/Reg. Part. n. 6212.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA N. 345 DEL 19/09/2022 PROT. 11331

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Per lavori: Opere di modifiche interne (già eseguite)

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/09/2022 al n. di prot. 11331

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con riferimento al bene individuato al Foglio 16 p.IIa 73. Per i precedenti titoli edilizi si faccia riferimento all'Allegato n. 04 Pratiche edilizie, parte integrante della presente sezione.

Numero pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9330 del 07/07/2003 - Pratica di Condono n. 218

Intestazione: '

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: Costruzione di manufatti in assenza di Concessione

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 7472

Rilascio in data 07/07/2003 al n. di prot. 9330

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con riferimento al bene individuato al Foglio 16 p.IIa 362 su 1.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Con riferimento al bene individuato al Foglio 16 p.IIa 73.

Vista la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Sabina, che non fornisce atti sanzionatori o che invalidino la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 345 del 19/09/2022, non risultano difformità edilizie rispetto a quanto dichiarato nel titolo abilitativo.

Con riferimento al bene individuato al Foglio 16 p.IIa 362 sub 1.

Rispetto alla Concessione Edilizia in sanatoria Prot. 9330 del 07/07/2003, risulta un'apertura non grafi-cizzata ed un setto con relativa porta di accesso che dalla rampa conduce al locale cantina/deposito.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Accertamento di conformità: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 5.000,00. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva

cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale n. 9847 del 20/12/1994
Zona omogenea:	B2 - Completamento
Norme tecniche di attuazione:	1. Riguarda le zone di recente espansione parzialmente edificate. 2. In tale sottozona è consentita nelle aree libere la edificazione con le seguenti prescrizioni: $I_f = 1,20 \text{ mc/mq}$ $H_{\text{max}} = 10,00 \text{ ml}$. Distacco da confini ($d_{\text{c min}} = 5,00 \text{ ml}$). 3. E' consentito il completamento di edifici già esistenti fino al raggiungimento dell'altezza degli edifici confinanti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato di civile abitazione sito in Vocabolo Filoni n. 22 (Catastalmente Vocabolo Madonna Grande snc e Vocabolo Filoni) nella periferia di Magliano Sabina (Ri). Il compendio è composto da una residenza unifamiliare con giardino di circa 1000 mq. L'immobile al piano terra è composto da ingresso, soggiorno, cucina con area porticata che consente l'uscita sul giardino, camera, locale lavatoio e ripostiglio, tre camere da letto ed un bagno al piano primo. La superficie residenziale netta complessiva è pari a circa 210 mq. Completa la proprietà una cantina/deposito con superficie netta di circa 28 mq alla quale si accede tramite una corte comune ad altri soggetti confinanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

ità

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **311,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 / 35,25 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane condizioni: buone Riferito limitatamente all'abitazione
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente all'abitazione
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente all'abitazione
Pavim. Interna	materiale: gres e legno condizioni: buone Riferito limitatamente all'abitazione
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno blindato condizioni: buone Riferito limitatamente all'abitazione
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente alla cantina

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: non reperito certificato di conformità Riferito limitatamente all'abitazione
	tipologia: a vista tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: non reperito certificato di conformità Riferito limitatamente alla cantina
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da verificare conformità: non reperito certificato di conformità Riferito limitatamente all'abitazione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	DA VERIFICARE
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	DA VERIFICARE
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.la 73 - Vani principali e accessori al Piano Terra	sup reale lorda	178,00	1,00	178,00
P.la 73 - Vani principali e accessori al Piano Primo	sup reale lorda	94,00	1,00	94,00
P.la 362 sub 1 - Locali cantina/deposito con area annessa	sup reale lorda	39,00	0,50	19,50
		311,00		291,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Magliano Sabina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e livvini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1250,00

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di del Comune di Rieti.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 349.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.Ila 73 - Vani principali e accessori al Piano Terra	178,00	€ 1.200,00	€ 213.600,00
P.Ila 73 - Vani principali e accessori al Piano Primo	94,00	€ 1.200,00	€ 112.800,00
P.Ila 362 sub 1 - Locali cantina/deposito con area annessa	19,50	€ 1.200,00	€ 23.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 349.800,00

Valore corpo € 349.800,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 349.800,00

Valore complessivo diritto e quota € 349.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero media ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	291,50	€ 349.800,00	€ 349.800,00

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%) € 52.470,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

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: € 291.330,00

Data generazione:
08-09-2023

L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO