

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **IPI FINANCE SPA**

contro: **[REDACTED]**
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **4/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Edificio unifami-
liare cielo-terra con annessa
corte

Esperto alla stima: Arch. Aldo Langone
Codice fiscale: LNGLDA58C30H501W
Partita IVA: 00927280578
Studio in: Via delle Magnolie 7 - 02100 Rieti
Telefono: 0746/481497
Fax: 0746/481497
Email: archielle@libero.it
Pec: aldo.langone@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA TORRETTA n. 205 - Loc. Capo D' Acqua - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare cielo-terra con annessa corte

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] entrambi per la quota di 1/2 della piena proprietà, foglio 27, particella 83, subalterno 1, indirizzo via Torretta civ. 205, piano T-1, comune Rieti, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie 202 m² totale escluse aree scoperte, rendita € 426,08

N.B. L' intestazione catastale risulta dall' ultimo titolo in atti (successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] - v. punto 6 successivo). La s.ra [REDACTED] è deceduta a Magliano Sabina il [REDACTED] (v. certificato all. n. 06-C).

2. Stato di possesso

Bene: VIA TORRETTA n. 205 - Loc. Capo D' Acqua - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare cielo-terra con annessa corte

Corpo: A

Possesso: occupato dall' esecutato [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA TORRETTA n. 205 - Loc. Capo D' Acqua - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare cielo-terra con annessa corte

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA TORRETTA n. 205 - Loc. Capo D' Acqua - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare cielo-terra con annessa corte

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA SEDE GENOVA, SE.RI.T. Rieti S.P.A., Equitalia Gerit S.p.A., Palatino SPV S.r.l. (creditore procedente- mandataria I.P.I. Finance SpA)

5. Comproprietari

Beni: VIA TORRETTA n. 205 - Loc. Capo D' Acqua - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare cielo-terra con annessa corte

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: VIA TORRETTA n. 205 - Loc. Capo D' Acqua - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare cielo-terra con annessa corte

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA TORRETTA n. 205 - Loc. Capo D' Acqua - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare cielo-terra con annessa corte

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del sig. [REDACTED] (deceduto a Rieti il [REDACTED])

La s.ra [REDACTED] è deceduta a Magliano Sabina il [REDACTED] (v. certificato all. n. 06-C) e non risultano agli atti dei RR.II. denunce di successione a suo carico per il bene di cui alla presente perizia.

8. Prezzo

Bene: VIA TORRETTA n. 205 - Loc. Capo D' Acqua - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare cielo-terra con annessa corte

Prezzo da libero: € 80.549,36

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Rieti (RI)
Località/Frazione Loc. Capo D' Acqua
VIA TORRETTA n. 205

Lotto: 001 - Edificio unifamiliare cielo-terra con annessa corte

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No - Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità in morte del sig. [REDACTED] (deceduto a Rieti il [REDACTED]).

La s.ra [REDACTED] è deceduta a Magliano Sabina il [REDACTED] e non risultano agli atti dei RR.II. denunce di successione a suo carico per il bene di cui alla presente perizia.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Capo D' Acqua, VIA TORRETTA n. 205

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] entrambi per la quota di 1/2 della piena proprietà, foglio 27, particella 83, subalterno 1, indirizzo via Torretta civ. 205, piano T-1, comune Rieti, categoria A/3, classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie 202 m² totale escluse aree scoperte, rendita € 426,08

N.B. L' intestazione catastale risulta dall' ultimo titolo in atti (successione di [REDACTED]). La s.ra [REDACTED] è deceduta a Magliano Sabina il [REDACTED] (v. certificato all. n. 06-C) e non risultano agli atti dei RR.II. denunce di successione a suo carico per il bene di cui alla presente perizia.

Confini:

a nord: [REDACTED] e [REDACTED] (p.lla 160);

ad est: [REDACTED] (p.lla 142);

a sud: stessa ditta (p.lla 82 non colpita da pignoramento);

ad ovest: [REDACTED] e [REDACTED] (p.lla 197) salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria di censimento in atti sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- al piano terra diversa distribuzione interna con l'apertura di un varco di collegamento tra i vani soggiorno e cucina; la chiusura di un vano porta tra la cucina e il disimpegno; realizzazione di una piccola centrale termica in adiacenza al servizio igienico;
- al piano primo chiusura con vetrate del balcone.

Sulla planimetria si rileva inoltre la graficizzazione di un manufatto destinato a cantina presente anche sulla mappa catastale censito con la P.III 83 sub. 2, Fg. 27. Tale manufatto è stato accatastato autonomamente quale C/6 di mq. 30,00. Agli atti esiste un ulteriore bene facente parte della P.III 83, Fg. 27, al sub. 3, quale C/7 di mq. 50,00. Esso è privo di planimetria e non presente sulla mappa catastale. Pur insistente sullo stesso immobile, la P.III 83, i subb. 2 e 3 non sono stati colpiti dal pignoramento e comunque, se rispondenti, alle tettoie di tipo posticcio presenti sulla corte, sono di fatto in stato fatiscente e parzialmente demolite.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con procedura Docfa per diversa distribuzione interna

Oneri tecnici: € 1.000,00

Diritti presentazione pratica: € 100,00

Oneri Totali: € 1.100,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

N.B. La regolarizzazione catastale dovrà essere effettuata dopo la regolarizzazione urbanistica di cui al successivo punto 7.1

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Rieti è un comune italiano di 47.585 abitanti del Lazio, capoluogo dell'omonima provincia e capitale della regione storica della Sabina. Il bene in stima è situato in una zona molto lontana rispetto al centro storico, a carattere prevalentemente agricolo.

Caratteristiche zona: agricola isolata, molto lontana dall'abitato di Rieti e ai confini del suo territorio, a rada edificazione.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: non presenti servizi

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Rieti

Attrazioni paesaggistiche: Monte Terminillo, Riserva dei Laghi Lungo e Ripasottile, Lago Salto e Turano.

Attrazioni storiche: Santuari Francescani Greccio, La Foresta, Poggio Bustone e Fonte Colombo.

Principali collegamenti pubblici: Capolinea Cotral Autobus, FFSS Terni-Sulmona- L'Aquila 10 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall' esecutato [REDACTED] 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** attiva a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA SEDE GENOVA contro [REDACTED] Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] Derivante da concessione a garanzia di mutuo ; importo ipoteca: € 100.000,00; importo capitale: € 50.000,00 della durata di anni 20, a rogito di notaio Bellini Carlo di Poggio Mirteto in data 22/04/2005 ai nn. 55423 di rep., iscritta a Rieti in data 28/04/2005 al n. 767 di form.

Grava su appartamento in Rieti per la quota di 1/2 ciascuno, Via Torretta civ. 205, foglio 27 — particella 83 - sub. 1 (derivante dal Fg. 39, P.lla 83, sub. 1).

- **Ipoteca legale** attiva a favore di SE.RI.T. Rieti S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 - ATTO GIUDIZIARIO. Importo ipoteca: € 28.903,68; importo capitale: € 14.451,84, a rogito di Pubblico ufficiale SE.RI.T. S.p.A. in data 04/01/2007 ai nn. 31/2007 di rep., iscritta a Rieti in data 09/01/2007 al n. 77 di form.

Grava su appartamento in Rieti per la quota di 1/2, Via Torretta, foglio 27 — particella 83 - sub. 1, vani 7,5 (grava anche su altri beni non oggetto di pignoramento).

- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Gerit S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73 - ATTO GIUDIZIARIO. Importo ipoteca: € 48.876,12; importo capitale: € 24.438,06, a rogito di Pubblico ufficiale della Equitalia Ge.Ri.T. S.p.A. di Roma in data 17/05/2010 ai nn. 114023/96 di rep., iscritta a Rieti in data 20/05/2010 al n. 1185 di form.

Grava su appartamento in Rieti per la quota di 1/2, Via Torretta, foglio 27 — particella 83 - sub. 1, vani 7,5.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Palatino SPV S.r.l. contro [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 ciascuno della p.p. derivante da verbale di pignoramento immobili per € 41.616,24 oltre interessi e spese, a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Rieti in data 12/03/2022 al n. 1047 di rep. trascritto a Rieti in data 11/04/2022 al n. 2672 di form.

Grava su appartamento in Rieti per la quota di 1/2 ciascuno, Via Torretta civ. 205, foglio 27 — particella 83 - sub. 1.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamento ipotecario al 27/12/2023 (vedi allegato n. 05 A).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificato.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non specificato.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** abitazione unifamiliare**Millesimi di proprietà:** abitazione unifamiliare**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** abitazione unifamiliare**Attestazione Prestazione Energetica:** redatta dal C.T.U. (v. allegato 07)**Indice di prestazione energetica:** G**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] entrambi per 1/2 della piena proprietà dal 05/03/1977 al 25/12/1993, in forza di atto di compravendita da [redacted] maritata [redacted] a rogito di notaio Luciana Foschini di Antrodoto, in data [redacted] ai nn. [redacted] di rep.; trascritto a Rieti, in data [redacted] di form.

Note: con l'atto si acquista il terreno agricolo censito in C.T. del Comune di Rieti al Fg. 39 (oggi 27) P.la 82 ed il fabbricato rurale annesso al terreno distinto al Fg. 39 (oggi 27) P.la 83.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] entrambi per la quota di 1/2 della piena proprietà dal 25/12/1993 ad oggi, in forza di successione in morte di [redacted] deceduto il [redacted] den. Uff. Registro Rieti rep. [redacted] del [redacted] trascritta a Rieti il [redacted] al n. [redacted] di form.

[redacted] lascia al figlio [redacted] il diritto di 1/2 di sua proprietà su vari immobili tra i quali edificio in Rieti Fg. 39 (oggi 27) p.la 83 sub. 1, oggetto del pignoramento.

N.B. l'attuale proprietà deriva dall'ultimo titolo in atti (successione di [redacted]). La s.ra [redacted] è deceduta a Magliano Sabina il [redacted] (v. certificato all. n. 06-C) e non risultano agli atti dei RR.II. denunce di successione a suo carico per il bene di cui alla presente perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica:** prot. n. [redacted] del [redacted]**Intestazione:** Sig. [redacted]**Tipo pratica:** Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85**Per lavori:** realizzazione in assenza di titolo autorizzativo di un fabbricato ad uso abitativo e una rimessa attrezzi

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Rispetto ai grafici ed alle fotografie dello stato dei luoghi inoltrati al Comune di Rieti a seguito della domanda di condono sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- al piano terra diversa distribuzione interna con l'apertura di un varco di collegamento tra i vani soggiorno e cucina; la chiusura di un vano porta tra la cucina e il disimpegno; realizzazione di una piccola centrale termica in adiacenza al servizio igienico;
- al piano primo chiusura con vetrate del balcone.

Regolarizzabili mediante: le diverse distribuzioni interne potranno essere regolarizzate in sede di definizione della pratica di condono per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria. La centrale termica del piano terra e la chiusura del balcone del piano primo, non presenti al momento della domanda, come risulta dalla documentazione acquisita con l'accesso agli atti (v. allegato n. 04-C) non possono essere regolarizzate e dovranno essere demolite.

Previo richiesta sulla possibilità di definizione di condono il preposto ufficio comunale ha risposto che non risultano agli atti i documenti necessari e occorre fornire per valutare tale definizione:

- Voltura a nome dei nuovi proprietari, in bollo da € 16,00 con allegato atto di trasferimento;
- Dichiarazione anti-mafia dei proprietari;
- Elezione di domicilio per notifica atti a mezzo posta elettronica certificata;
- Visure e planimetrie catastali aggiornate (post aggiornamento catastale);
- Documentazione fotografica, firmata da tecnico abilitato;
- Relazione illustrativa, firmata da tecnico abilitato;
- Elaborato grafico costituito da IGM, PTPR, PRG, planimetria catastale, planimetria 1:500 (con indicate distanze da strade, confini, fabbricati, ecc), piante quotate con indicazione superfici e destinazioni d'uso, prospetti o sezioni 1:100 (stato autorizzato e stato oggetto di condono edilizio), firmato da tecnico abilitato;
- Certificato di Idoneità Sismica depositato presso la Regione Lazio, area Genie Civile, firmato da tecnico abilitato;
- Dichiarazione equo-compenso del professionista ai sensi dell' art. 4 L.R. 12.04.2019 n. 6;
- Nulla Osta della Riserva Laghi Naturali dei Laghi Lungo e Ripasottile (con adempimento ad eventuali prescrizioni);
- Autorizzazione ambientale in subdelega L.R. 8/2012 (con adempimento ad eventuali prescrizioni);
- Nulla-Osta per eventuali pareri sovracomunali (se ricadente in area vincolata);
- Attestazione di pagamento diritti di segreteria condono edilizio Reg. 274 pari a € 123,94;
- Attestazione di pagamento oneri concessori condono edilizio Reg. 274 pari a € 19.700,30 (più eventuali interessi a decorrere dal decreto di trasferimento degli immobili);
- Attestazione di pagamento indennità risarcitoria per danno ambientale condono edilizio Reg. 274 pari a circa € 3.000,00 (l'importo definitivo sarà calcolato a seguito del rilascio dell'autorizzazione ambientale in subdelega L.R. 8/2012).

Va precisato che nell' eventualità di non poter produrre la certificazione di idoneità sismica o i nulla osta degli enti sovracomunali preposti alla tutela dei vincoli presenti la domanda di sanatoria non potrà essere definita.

Oltre alla documentazione richiesta, per la redazione della quale si valuta in via meramente preventiva un importo di € 10.000,00 oneri compresi, restando a carico dell' acquirente eventuali maggiori importi necessari, dovranno essere versati al comune € 19.700,30 (oltre eventuali interessi) per oneri concessori, € 3.000,00 (salvo conguaglio) per danno ambientale, € 139,94 (per diritti di segreteria e bolli), eventuali oneri e diritti per nulla osta sovracomunali non qui quantificabili.

Onorari tecnici: € 10.000,00 (compresi oneri di legge)

Costi di demolizione (da computo a parte eseguito): € 5.000,00

Oblazione e altri costi del condono: € 22.840,24

Oneri Totali (salvo oneri diversi qui non quantificabili e che resteranno in capo all' acquirente):

€ 37.840,24

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione del C.C. n. 37 del 12 aprile 2002

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Il bene in stima è un edificio unifamiliare cielo-terra ubicato in una zona agricola isolata molto distante dal Centro abitato del Comune di Rieti.

Costruito nel 1983 (come da dichiarazione sul condono) è in muratura con tetto a falde, intonacato esternamente, a destinazione residenziale. Nel complesso si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con finiture interne/esterne, infissi e impiantistica da mantenere e revisionare.

Distribuito su due livelli collegati da scala interna è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, sottoscala, e servizio igienico al piano terra per una superficie complessiva utile di circa mq. 78,30 ed h interna di mt. 2,80, 3 camere da letto, disimpegno e servizio igienico al piano superiore per una superficie complessiva utile di circa mq. 72,40 ed h interna di mt. 2,80, ed un terrazzo di circa 8,90 mq. che allo stato del sopralluogo si presenta chiuso con infissi non regolarizzabile oltre ad un sottotetto non abitabile accessibile esclusivamente tramite piccola botola.

Adiacente al bagno del piano terra è stata realizzata una piccola centrale termica, non regolarizzabile, che non verrà conteggiata ai fini della stima finale.

Sulla corte esterna di circa 760,00 mq., lasciata a verde spontaneo e non curata, si trovano i resti di un manufatto realizzato in lamiera e struttura metallica, destinato a cantina, oggi quasi del tutto distrutto individuabile nella P.I. 83, sub. 2 non pignorata (v. conformità catastale) e quindi non oggetto di stima.

N.B. L' accesso all' edificio e relativa corte avviene dalla via torretta per mezzo di una strada privata che transita sul terreno di altra proprietà estranea alla procedura.

Non sono state rilevate sevitù di passaggio negli atti di provenienza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 919,60

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: non accertabile condizioni: da ristrutturare
Copertura	tipologia: a falde materiale: non accertabile condizioni: mediocri
Fondazioni	tipologia: non accertabile materiale: non accertabile
Scale	tipologia: a rampe unica (scala interna) materiale: non accertabile condizioni: discrete
Solai	tipologia: non accertabile condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: alluminio (in cucina legno) protezione: avvolgibili materiale protezione: pvc condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: mediocri
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: non accertabile con- dizioni: non accertabile
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non presente rivestimento: in- tonacato condizioni: mediocri
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in gres (balcone) condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: a battente

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: non accertabile
Fognatura	tipologia: mista recapito: pozzo a tenuta conformità: non conforme

Gas

tipologia: **non presente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **da pozzo artesiano**

Termico

tipologia: **termocamino** alimentazione: **legno** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **non funzionante** conformità: **non accertabile****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell'utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni residenziali.

La centrale termica del piano terra non verrà considerata ai fini della stima poichè non regolarizzabile, così come il terrazzo del piano primo verrà valutato nella destinazione assentita e privo di infissi.

Benche facenti parte dello stesso immobile non vengono valutati i sub. 2 e 3 non pignorati, e comunque se rispondenti con le tettoie di tipo posticcio presenti sulla corte, sono in stato di fatiscenza e pressochè demolite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra - Sup. residenziale	sup reale netta	78,30	1,00	78,30
Piano Primo - Sup. residenziale	sup reale netta	72,40	1,00	72,40
Piano Primo - Terrazza	sup reale netta	8,90	0,25	2,22
Corte esterna	sup reale lorda	760,00	0,03	22,80
		919,60		175,72

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Zona: suburbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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 transazione 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, manutenzione, condizioni statiche 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 Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 140.576,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra - Sup. residenziale	78,30	€ 800,00	€ 62.640,00
Piano Primo - Sup. residenziale	72,40	€ 800,00	€ 57.920,00
Piano Primo - Terrazza	2,22	€ 800,00	€ 1.776,00
Corte esclusiva	22,80	€ 800,00	€ 18.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 140.576,00
Valore corpo			€ 140.576,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 140.576,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 140.576,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	175,72	€ 140.576,00	€ 140.576,00

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%)

€ 21.086,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 38.940,24

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: € 80.549,36

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 80.549,36

Data generazione:
28-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Langone