
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**
contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **71/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-09-2025 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Ing. Simone Marini
Codice fiscale: MRNSMN83L21H282B
Partita IVA: 01075420578
Studio in: via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti
Telefono: 3406037252
Fax: -
Email: ing.marini.simone@gmail.com
Pec: simone.marini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Michele, 2 - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS Nato a OMISSIS il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, diritti di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni OMISSIS Nata a OMISSIS il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, diritti di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 8, particella 11, subalterno 9, indirizzo VIA SAN MICHELE n. SNC, piano T-1, comune Stimigliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 123 mq, rendita € 340,86

2. Stato di possesso

Bene: via San Michele, 2 - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Michele, 2 - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Michele, 2 - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via San Michele, 2 - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via San Michele, 2 - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Michele, 2 - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via San Michele, 2 - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 208.301,00

Beni in Stimigliano (RI)
Località/Frazione Stimigliano Scalo
via San Michele, 2

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 economico [A3] sito in frazione: Stimigliano Scalo, via San Michele, 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via San Michele, 2 - 02048 Stimigliano Scalo (RI) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via San Michele, 2 - 02048 Stimigliano Scalo (RI) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Nato a OMISSIS il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, diritti di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni OMISSIS Nata a OMISSIS il OMISSIS Codice fiscale OMISSIS, diritti di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 8, particella 11, subalterno 9, indirizzo VIA SAN MICHELE n. SNC, piano T-1, comune Stimigliano, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie 123 mq, rendita € 340,86

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS Repertorio 602/416 del 23/10/2013, trascritto il 31/10/2013 ai nn. 6810 R.P. e 8871 R.G.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato che l'unità immobiliare oggetto di procedura on risulta avere parti comuni con altre unità ed essere parte di un condominio costituito

Confini: L'unità confina a nord-est con la via Lambruschina nord, a nord-ovest con la part. 62 (appartenente ad altra ditta), a sud-est con altro sub. della stessa particella catastale (appartenente ad altra ditta) e a sud-ovest con la corte pertinenziale di proprietà esclusiva

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate e lo stato attuale riscontrato in sede di sopralluogo, sono emerse le seguenti irregolarità: al piano terra, oltre ad un cambio di destinazione d'uso, non è riportato il w.c. di servizio realizzato, non è stata riportata l'apertura tra le due porzioni di unità (vano porta su muro portante) ed è riportata la scala secondo una configurazione ante lavori realizzati ed assentiti con SCIA del 2022. AL piano primo, oltre alla medesima irregolarità relativa alla scala, non è stato riportato il ripostiglio realizzato nell'ingresso, oltre alla porta di accesso al soggiorno dall'ingresso stesso.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: cambio di destinazione d'uso al piano terra, diversa distri-

buzione spazi interni, apertura su muro portante ed esatta rappresentazione in mappa della scala esterna di collegamento tra i piani dell'unità immobiliare.

DOCFA (oneri tecnici + diritti): € 850,00

Oneri Totali: € 850,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La regolarizzazione catastale segnalata è comunque secondaria rispetto ad una regolarizzazione edilizia da ritenersi assolutamente propedeutica, per come indicato e per quanto segnalato in altra sezione della presente.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto della procedura si trova in località Stimigliano Scalo del comune capoluogo di Stimigliano, in una zona lambita dal corso del fiume Tevere e servita da una stazione ferroviaria che costituisce un buon punto di collegamento con la capitale.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (sufficiente), scuole medie (sufficiente), banca (sufficiente), poste (sufficiente), esercizi commerciali al dettaglio (sufficiente), esercizi commerciali all'ingrosso (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Stimigliano.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Santuario Vescovio.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A1 5 Km, Ferrovia Roma-Fiumicino-Orte 0.50 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 31/05/2024 ai nn. 1061/2024 iscritto/trascritto a Rieti in data 27/06/2024 ai nn. 5969/5142;

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 [REDACTED] A contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 135.176,00; Importo capitale: € 67.558,46 ; A rogito di Notaio PERRINI FRANCESCA ROMANA in data 23/10/2013 ai nn. 603/417; Iscritto/trascritto a Rieti in data 31/10/2013 ai nn. 8868/638

4.2.2 Pignoramenti:

Come riportati al punto 4.1.1 della presente.

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: non presenti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non presenti.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti. Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato che l'unità immobiliare oggetto di procedura non risulta avere parti comuni con altre unità ed essere parte di un condominio costituito

Millesimi di proprietà: Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato che l'unità immobiliare oggetto di procedura non risulta avere parti comuni con altre unità ed essere parte di un condominio costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La scala esterna rappresenta una barriera architettonica che impedisce l'accesso al piano primo dell'abitazione

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato che l'unità immobiliare oggetto di procedura non risulta avere parti comuni con altre unità ed essere parte di un condominio costituito

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica "G" - I.P.E. 289,118 KWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Alla data del sopralluogo, il debitore ha dichiarato che l'unità immobiliare non risulta allo stato essere dotata di un'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità; lo scrivente ha quindi provveduto a redigere l'APE ed a depositarlo presso il sistema regionale APE-Lazio.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS dal 06/09/1967 al 10/08/1988. In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di notaio Avv OMISSIS, in data 06/09/1967, ai nn. 168/31; trascritto a Rieti, in data 05/10/1967, ai nn. /2851.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS , OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS dal 10/08/1988 al 22/04/2013. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 10/08/1988, ai nn. 38/11594; trascritto a , in data 20/08/1988, ai nn. 5995/4784.

Note: Successione di OMISSIS; Accettazione tacita di eredità a rogito notaio OMISSIS del 23/10/2013 rep. 602, trascritto il 31/10/2013 ai nn. 6808 R.P. e 8869 R.G.

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS , OMISSIS dal 22/04/2013 al 23/10/2013. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 22/04/2013, ai nn. 584/9990/13; trascritto a , in data 27/09/2013, ai nn. 7995/6069.

Note: Successione di OMISSIS; Accettazione tacita di eredità a rogito notaio OMISSIS vdel 23/10/2013 rep. 602, trascritto il 31/10/2013 ai nn. 6809 R.P. e 8870 R.G.

Titolare/Proprietario: OMISSIS Nato a OMISSIS il OMISSIS , OMISSIS Nata a OMISSIS il OMISSIS dal 23/10/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 23/10/2013, ai nn. 602/416; trascritto a Rieti, in data 31/10/2013, ai nn. 8871/6810.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Licenza di Costruzione
 Per lavori: di ampliamento fabbricato
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 26/04/1967 al n. di prot.
 Rilascio in data 30/06/1967 al n. di prot. 1276

Numero pratica: 8/1977
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: di costruzione sostituzione balcone e opere di sottofondazione del fabbricato già esistente in via Lambruschina
 Rilascio in data 21/05/1977 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: di modifica di una scala esterna fabbricato distinto al fg. 8, part. 11, sub. 9
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 13/08/2022 al n. di prot. 5617,5629,5631

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli assentiti dal Comune e lo stato attuale riscontrato in sede di sopralluogo, sono emerse le seguenti irregolarità: al piano terra, oltre ad un cambio di destinazione d'uso, non è riportato il w.c. di servizio realizzato, non è stata riportata l'apertura tra le due porzioni di unità (vano porta su muro portante). Al piano primo non è stato riportato il ripostiglio realizzato nell'ingresso, oltre alla porta di accesso al soggiorno dall'ingresso stesso.

Regolarizzabili mediante: P. di C. in sanatoria previo accertamento di conformità (con dimostrazione della doppia conformità) di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 22 della L.R. n. 15/2008

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni, cambio d'uso al piano terra, aperture/chiusure vani porta/finestre su muri portanti, (questi ultimi classificabili come Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 16 della L.R. n. 15/2008

Note: Considerata la normativa attuale in evoluzione sul tema, (essendo altresì in attesa gli Enti dell'uscita del tariffario delle sanatorie anche alla luce del recente decreto Salva Casa), è ad oggi impossibile stimare un importo della sanatoria presumibile; (lo stesso, alla luce di quanto espresso con la presente, sarà da confermare con calcolo analitico da parte dell'UTC del Comune di Stimigliano. Da una valutazione preliminare a vista delle parti abusive rilevate, nel caso di specie non sarebbe nemmeno difficile operare il ripristino dello stato dei luoghi senza pregiudicare la statica della parte dell'immobile realizzata in conformità (ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. 15/2008). Resta fermo il fatto che l'aggiudicatario dovrà valutare, unitamente all'Ufficio Tecnico Comunale, l'obbligo di dover presentare un'istanza di autorizzazione sismica all'Ufficio dell'ex Genio Civile (in sanatoria per le opere strutturali non denunciate come l'apertura del vano porta su muro portante al piano terra) e, se del caso, di Autorizzazione Paesaggistica alla competente Soprintendenza, con le eventuali sanzioni, anche penali, derivanti nel caso in cui le variazioni apportate siano valutate come essenziali dagli istruttori ai sensi della L.R. n. 15/2008. Rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente e come in tale sede ben rappresentato, ai sensi del comma 3 dell'art. 22 della L.R. 15/2008, sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria il Comune si pronuncia entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della stessa, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Così come dichiarato dagli Uffici della Regione Lazio (Area ex Genio Civile di Rieti), qualora le opere realizzate si configurassero come opere eseguite in contravvenzione di norme sismiche, l'ex genio civile, all'atto della presentazione dell'istanza di autorizzazione sismica per la regolarizzazione dell'abuso, è obbligato a comunicare quanto denunciato dall'interessato all'Autorità Giudiziaria, ai fini della valutazione dell'abuso in sede penale indipendentemente dall'esecutore materiale dell'abuso medesimo. Non essendo stato possibile determinare un incremento del valore di mercato ottenuto con la realizzazione degli abusi, l'importo della sanzione potrebbe essere determinato così come prescritto dall'art. 2 lett. b) dell'art. 22 della L.R. 15/2008. Anche se non stimato in questa sede, lo stesso può essere comunque ricavato dalla riduzione attuata dal CTU sul valore di stima del 15%.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come attestato dall'Ufficio Tecnico comunale al CTU in riscontro all'accesso eseguito, in merito agli immobili oggetto della procedura non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie dagli archivi comunali (da ritenersi valide). Non sono stati altresì citati provvedimenti sanzionatori per eventuali irregolarità per illeciti urbanistici come da richiesta del CTU

Note generali sulla conformità: Nel caso in esame non sarebbe possibile, applicare i dettami dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, che permette, per gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata, di riaprire i termini del condono edilizio per 120 giorni successivi alla data di notifica del decreto di trasferimento immobili all'aggiudicatario; infatti, nel caso in esame, l'abuso è stato commesso oltre i termini di sanabilità concessi dall'ultima legge sul condono (ovvero entro il 31.03.2003), essendo stato oggetto, il fabbricato, come da dichiarazioni del debitore, di una ristrutturazione nell'anno 2022 che non ha riguardato

però le altre non conformità rilevate, realizzate sempre su dichiarazioni rilasciate in sede di sopralluogo, da parte del debitore. Inoltre la natura del credito è stata generata con contratto di mutuo ipotecario del 23/10/2013. La data di tale atto risulta essere pertanto successiva a quella di entrata in vigore dell'ultimo condono di cui alla L. 326/2003 (02.10.2003)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	808 del 07/11/20008
Zona omogenea:	"B"-Sottozona "B1 = EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE SATURA"
Norme tecniche di attuazione:	art. 9- Sottozona B1 = EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE SATURA- Sono le aree di più antica edificazione. In queste aree dovranno essere mantenuti i corpi di fabbrica esistenti, con esclusione di nuove costruzioni. Nei limiti consentiti dagli indici di cui al presente Articolo, in queste zone sarà ammesso l'aumento del 10% del volume residenziale riferito ad ogni singolo fabbricato, per adeguamento igienici e funzionali, ampliamento, sopraelevazioni, accessori, solo per i fabbricati edificati prima del 01/09/1967, e per quelli che non abbiano già ampliato dal 01/09/1967 ad oggi usufruendo del 10% e/o abbiano usufruito del condono edilizio L. 47/85 -L.724/94 e/o art. 13 L. 47/85- fino a raggiungimento della misura percentuale di cui sopra; l'ampliamento è ammesso solo per fabbricati con Superficie Utile inferiore a Mq. 100. La sopraelevazione sarà ammessa solo nel caso di edifici appartenenti ad un unico proprietario, la cui altezza al momento dell'adozione delle presenti norme sia inferiore a quella dei due edifici attigui e per quei fabbricati con corte esclusiva di proprietà di almeno mq 300. In ogni caso l'altezza di un edificio da edificare tra due esistenti, di diversa altezza, avrà in elevazione, misura massima uguale alla media delle altezze dei due edifici esistenti, comunque non superiore a ml 8,70. A queste aree per l'aumento del 10% si applicheranno i seguenti indici: Np = Numero piani = 3 se fabbricato esistente (altrimenti 2) Hm = Altezza massima = 8,70 ml se fabbricato esistente (altrimenti 7,50 ml)** D1/2 = Distanza da strade e confini = Mt 5* D3 = Distanza fra i fabbricati = Mt 10 oppure in aderenza Pmin = Parcheggi 3 Mq. ogni 10 Mc. se esistono superfici libere nel lotto. Non è consentita nessuna nuova edificazione fatta eccezione per l'utilizzo di eventuali lotti liberi con una superficie minima di 350 mq.. In questo caso l'indice fondiario è limitato a

	una edificazione massima di 1mc/mq., con altezza massima e allineamenti come precedentemente indicati; è obbligatoria la cessione di aree per strade pubbliche, nel rispetto degli allineamenti. In relazione a fabbricati edificati prima del 01.09.1967 ricadenti all'interno di detta sottozona nel caso di interventi di ristrutturazione del manto di copertura, sia esso in falda inclinata o a terrazzo, sarà possibile creare dei volumi tecnici praticabili (sottotetto con Hmax pari a 2,20 a livello del colmo) nel rispetto degli indici previsti dalle norme tecniche della zona in questione, ma in deroga al rispetto delle distanze minime dai fabbricati o confini in quanto come risulta evidente tale tipo di intervento non va ad alterare la situazione esistente nel rispetto comunque degli allineamenti in sito. Vale dire che eventuali aumenti di altezza relativi del livello di gronda esistente, derivati da questo tipo di interventi (sempre all'interno dell'altezza massima prevista) non possono essere soggetti al rispetto delle distanze minime previste dalle norme tecniche per costruzioni ex novo o sopraelevazioni, ampliamenti ecc. in quanto tali tipi di interventi per propria natura vanno ad inserirsi all'interno di quelli previsti dalla legge 457/78, e cioè in quella casistica di interventi tesi al recupero e alla manutenzione di edifici vetusti o comunque datati. *= Salvo preesistenti allineamenti che saranno prevalenti, salvo il caso di costruzioni in aderenza, e salvo accordo fra i confinanti trascritto con atto d'obbligo.
Altezza massima ammessa:	8,70 ml
Altro:	Alle aree individuate in tale zona, per l'aumento del 10% si applicheranno i seguenti indici: Np = Numero piani = 3 se fabbricato esistente (altrimenti 2) Hm = Altezza massima = 8,70 ml se fabbricato esistente (altrimenti 7,50 ml)** D1/2 = Distanza da strade e confini = Mt 5* D3 = Distanza fra i fabbricati = Mt 10 oppure in aderenza Pmin = Parcheggio 3 Mq. ogni 10 Mc. se esistono superfici libere nel lotto

Note sulla conformità: Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: per quanto attiene a tale aspetto, ci si rimette ai titoli rilasciati dal Comune di Stimigliano ed allegati alla presente

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

L'unità immobiliare oggetto della procedura, è posta al piano terra e primo dello stabile di appartenenza, si compone al piano terra di un soggiorno, di una cucina/pranzo e di un piccolo w.c.; al piano primo, raggiungibile per il tramite di una scala esterna al fabbricato, si trovano un soggiorno/angolo cottura, un disimpegno/ingresso, un ripostiglio, due camere da letto ed un bagno. Completa la descrizione una corte di pertinenza esclusiva, posta sul fronte principale dell'edificio (che fa anche da ingresso dalla via comunale denominata via San Michele), un portico al piano terra ed un ampio balcone al piano primo; il tutto per una superficie complessiva di: abitazione piano terra (s.u.l. di ca 60,00 mq), abitazione piano primo (s.u.l. di ca 92,00 mq), corte pertinenziale esclusiva (s.u.l. di ca 145,00 mq), portico piano terra (s.u.l. di ca 9,00 mq), balcone piano primo (s.u.l. di ca 20,00 mq).

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via San Michele, 2 - 02048 Stiimigliano Scalo (RI) - Stato Civile: coniugata
 - Regime Patrimoniale: comunione dei beni
 Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via San Michele, 2 - 02048 Stiimigliano Scalo (RI) - Stato Civile: coniugato
 - Regime Patrimoniale: comunione dei beni
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.326,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via San Michele, 2- 02048 Stimigliano (RI); ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 2,85 m e 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare verte in buone condizioni di manutenzione, sia per ciò che concerne gli infissi interni, gli infissi esterni, sia per quanto riguarda le finiture e le pavimentazioni interne

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: c.a. condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Note	Alla data del sopralluogo il debitore non ha consegnato al CTU la dichiarazione di conformità dell'impianto

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas al piano terra che alimenta i radiatori al piano primo
Stato impianto	buono
Potenza nominale	24 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Note	Alla data del sopralluogo il debitore non ha consegnato al CTU la dichiarazione di conformità dell'impianto

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00
abitazione piano primo	sup reale lorda	92,00	1,00	92,00
balcone piano primo	sup reale lorda	20,00	0,25	5,00
portico piano terra	sup reale lorda	9,00	0,35	3,15
corte piano terra (per i primi 25 mq)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
corte piano terra (per l'eccedenza di superficie)	sup reale lorda	2.120,00	0,02	42,40
		2.326,00		205,05

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2024

Zona: Stimigliano-Suburbana-San Francesco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1250

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche

dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Stimigliano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Stimigliano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Stimigliano, agenzie immobiliari online, OMI ;

Altre fonti di informazione: Riscontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche similari a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Stimigliano (loc. Stimigliano Scalo) per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 246.060,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano terra	60,00	€ 1.200,00	€ 72.000,00
abitazione piano primo	92,00	€ 1.200,00	€ 110.400,00
balcone piano primo	5,00	€ 1.200,00	€ 6.000,00
portico piano terra	3,15	€ 1.200,00	€ 3.780,00
corte piano terra (per i primi 25 mq)	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00
corte piano terra (per l'eccedenza di superficie)	42,40	€ 1.200,00	€ 50.880,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 246.060,00

Valore Finale

Valore corpo	€ 246.060,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 246.060,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 246.060,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

A	Abitazione di tipo economico [A3]	205,05	€ 246.060,00	€ 246.060,00
---	-----------------------------------	--------	--------------	--------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 36.909,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 850,00

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: €208.301,00

Data generazione:
15-04-2025

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini