

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **5/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2024

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:** 0746760341  
**Email:** [ing.marini.simone@gmail.com](mailto:ing.marini.simone@gmail.com)  
**Pec:** [simone.marini@ingpec.eu](mailto:simone.marini@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via ville, 45 - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 17, particella 15, subalterno 3, indirizzo via ville 30, piano S1-T-1, comune Belmonte in Sabina, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 214 mq, rendita € 387,34

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via ville, 45 - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via ville, 45 - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via ville, 45 - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** via ville, 45 - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessun altro oltre il debitore esecutato

### 6. Misure Penali

**Beni:** via ville, 45 - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via ville, 45 - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via ville, 45 - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 112.961,92

**Beni in Belmonte In Sabina (RI)**

Località/Frazione

via ville, 45

**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 via ville, 45****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via ville, 45-02020 Belmonte in Sabina (RI) - Stato Civile: separata

Eventuali comproprietari: Nessun altro oltre il debitore esecutato**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 17, particella 15, subalterno 3, indirizzo via ville 30, piano S1-T-1, comune Belmonte in Sabina, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 214 mq, rendita € 387,34Derivante da: Atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Rieti del 18/03/2010, rep. n. 89/2010 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 13/04/2010 ai numeri di RG: 4693 e RP: 3409Millesimi di proprietà di parti comuni: nel corso del sopralluogo il debitore esecutato ha dichiarato che l'immobile non possiede parti comuni con altre unità immobiliariConfini: L'unità confina a nord con la strada comunale via Ville, a sud con il sub. 5 della stessa particella catastale (intestata ad altra ditta catastale), ad ovest con il sub. 5 e la part. 14, ad est con il sub. 5 e con la part. 16 (tutte intestate ad altre ditte catastali).**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano S1 risulta non essere presente la scala di collegamento con il vano cucina, che è stata rimossa ed è stato chiuso il vano porta di collegamento tra i due ambienti. Al piano è stato anche realizzato un collegamento fisico ed un'unione al sub. 5 di altra ditta della stanza taverna, con la realizzazione di un divisorio con il disimpegno. Al piano terra, oltre all'apertura di un vano finestra in prossimità del punto di passaggio tra ingresso e soggiorno, è stato chiuso il vano finestra sulla parete del soggiorno a sud; è stata infine operata una fusione tra il sub. 3 ed il sub. 5.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni e rappresentazione planimetria conforme allo stato dei luoghi riscontrato.

pratica DOCFA e rappresentazione planimetria (oneri+spese tecniche): € 700,00

**Oneri Totali: € 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: la regolarizzazione catastale dovrà necessariamente seguire le disposizioni rilevate in altra parte della presente nel campo irregolarità edilizie rilevate, dovendo la planimetria catastale rispecchiare lo stato regolarizzato edilizio ed essere depositata successivamente agli adempi-

menti necessari a ciò.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente procedura si trova appena al di fuori del centro storico abitato del capoluogo Belmonte in Sabina, in una zona di completamento edilizio

**Caratteristiche zona:** di completamento normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** banca (scarsa), esercizi commerciali al dettaglio (scarsa), esercizi commerciali all'ingrosso (scarsa), farmacia (scarsa), scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), scuole superiori (scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Rieti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago del Turano.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di San Salvatore.

**Principali collegamenti pubblici:** SS4 Salaria per Roma 10 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data del sopralluogo il cespite risulta essere abitato dal debitore esecutato unitamente al padre.

## 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; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Rieti in data 15/03/2012 ai nn. 192 iscritto/trascritto a Rieti in data 31/05/2012 ai nn. 4703/3567;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Rieti in data 27/12/2021 ai nn. 1210 iscritto/trascritto a Rieti in data 01/03/2022 ai nn. 1741/1493;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Rieti in data 05/12/2022 ai nn. 1311 iscritto/trascritto a Rieti in data 20/01/2023 ai nn. 591/473;

#### 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 21/07/2010 ai nn. 72903/11778; Iscritto/trascritto a Rieti in data 23/07/2010 ai nn. 9160/1692

- Ipoteca della riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 742.179,90; Importo capitale: € 371.089,95 ; A rogito di OMISSIS in data 22/03/2016 ai nn. 388/9616; Iscritto/trascritto a Rieti in data 22/03/2016 ai nn. 2451/214

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Come già specificati al punto 4.4.1 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 dichiarate.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non dichiarate.

**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 dichiarate. Nel corso del sopralluogo il debitore esecutato ha dichiarato che l'immobile non possiede parti comuni con altre unità immobiliari

**Millesimi di proprietà:** non dichiarate. Trattasi di edificio composto da unica unità immobiliare senza parti in comune con altre proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Trattasi di edificio composto da unica unità immobiliare senza parti in comune con altre proprietà

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica "G"-I.P.E. 259,33 kWh/mq x anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiara-

to al CTU ed al Custode che l'immobile risulta essere sprovvisto di APE. Come da incarico conferito dal G.E., pertanto, lo scrivente ha provveduto a redigere lo stesso ed a depositarlo in Regione Lazio sul catasto regionale ai sensi delle normative di settore vigenti.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/02/2001 al 18/03/2010 . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 05/02/2001, ai nn. 294/2001; trascritto a Rieti, in data 01/03/2001, ai nn. 1259/921.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/03/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 18/03/2010, ai nn. 89/2010; trascritto a Rieti, in data 01/03/2001, ai nn. 4693/3409.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.6 del 14.06.1977

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di riattamento e sistemazione fabbricato

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 04/01/1977 al n. di prot. 18

Rilascio in data 14/06/1977

NOTE: Dalla certificazione rilasciata al CTU prot. 473 del 29.01.2024, il Responsabile dell'Area Tecnica comunale ha dichiarato che "non risulta in archivio il certificato di agibilità/abitabilità"

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato assentito presente agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune, e rappresentato dalla Concessione Edilizia n. 6 del 14/06/1977 risultano le seguenti difformità rilevate: 1) diversa distribuzione degli spazi interni su tutti e tre i piani dell'abitazione; 2) diversa conformazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo dell'abitazione; 3) mancanza di una porzione di volume dichiarata catastalmente ai piani in corrispondenza dei locali disimpegno e bagno del piano 1 (con proiezione al piano T in corrispondenza del soggiorno; 4) mancata realizzazione del balcone al piano T; 5) cambio di destinazione d'uso a fini abitativi della porzione di abitazione al piano S1; 6) diversa posizione e dimensione, oltrechè apertura e chiusura di alcune finestre ai piani S1-T e 1 dell'abitazione su muri portanti; 7) fusione tra il sub. 3 ed il sub. 5.

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 e salva approvazione degli Enti da interpellare, in primis il Comune.

Descrizione delle opere da sanare: 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 e consistenti nella: 1) diversa distribuzione degli spazi interni sui tre piani dell'abitazione; 2) diversa conformazione della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo dell'abitazione; 3) mancanza di una porzione di volume ai piani, contrariamente a quanto dichiarato catastalmente, in corrispondenza dei locali disimpegno e bagno del piano 1 (con proiezione al piano T in corrispondenza del

soggiorno; 4) mancata realizzazione del balcone al piano T; 5) cambio di destinazione d'uso a fini abitativi della porzione di abitazione al piano S1; 6) diversa posizione e dimensione, oltrechè apertura e chiusura di alcune finestre ai piani S1-T e 1 dell'abitazione su muri portanti; 7) fusione tra il sub. 3 ed il sub. 5.

importo sanatoria presumibile stimato ai sensi dell'art. 22, comma 2, let. B) della L.R. n. 15/2008 (da confermare con calcolo analitico da parte dell'UTC del Comune di Belmonte in Sabina): (la stima effettuata dal C.T.U. si rifà alle indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico Comunale all'atto dell'accesso agli atti, ed anche sulla base del Costo di Costruzione ad oggi applicato; la stima potrebbe in futuro non essere più verosimile all'atto della presentazione dell'istanza per l'ottenimento del P.d.C.): € 5.335,53

Oneri Totali: **€ 5.335,53**

Note: Da una valutazione preliminare a vista delle parti abusive rilevate, nel caso di specie sarebbe difficile operare la demolizione con 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, la possibilità di dover anche presentare un'istanza di autorizzazione paesaggistica per la modifica dei prospetti rilevata, oltre ad un'istanza di autorizzazione sismica all'Ufficio dell'ex Genio Civile, 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 è stato determinato così come prescritto dal comma 2 lett. b) dell'art. 22 della L.R. 15/2008.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come attestato dall'Ufficio Tecnico comunale al CTU con nota prot. 473 del 29.01.2024, in merito agli immobili oggetto della procedura non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie dagli archivi comunali; inoltre, sull'immobile in oggetto lo stesso Ufficio ha attestato, come da richiesta del CTU, che non è stato emesso alcun provvedimento sanzionatorio in virtù di illeciti urbanistici.

Note generali sulla conformità: Nel caso in esame NON sarebbe inoltre possibile nemmeno 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 sì entro i termini di sanabilità concessi dall'ultima legge sul condono (ovvero oltre il 31.03.2003), essendo stato oggetto, il fabbricato, di una ristrutturazione conclusa entro la data della presentazione della variazione catastale (presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti (reg. con n. prot. T321198 del 16/01/1990 con pratica DOCFA di costituzione all'urbano); ma in tale caso specifico, però, la natura del credito è stata generata con contratto di mutuo a rogito notaio dott. Antonio Valentini di Rieti rep. 72903/11778 del 21/07/2010. 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), pertanto la II condizione per l'accesso alla situazione prevista dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, non è soddisfatta.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n. 2580/2000
Zona omogenea:	Ba2- Completamento
Norme tecniche di attuazione:	art. 50 - Le sottozone "Ba" contraddistinte da un numero progressivo, riguardano le aree edificate consolidate e considerate, pertanto, sature. Non sono ammesse nuove costruzioni. Per le costruzioni esistenti, sono consentiti gli interventi di cui ai precedenti art 11, 12, 13, 14, 15 secondo quanto specificato nelle relative schede. Sono, inoltre consentiti aumenti di volumi fino al massimo consentito dall'applicazione dell'If, anche a prescindere dal lotto minimo. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito derogare dagli indici Dc e Ds definiti dalle presenti N.T.A. per ogni singola zona, sempreché: - sia fatta salva la distanza tra fabbricati, come prescritta dal D.M. 02.04.68; n, 1444. - sia documentato che la costruzione da demolire è anteriore al 1980 e che non siano avvenuti frazionamenti proprietari del terreno di pertinenza dell'edificio dopo la stessa data.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:** La conformità urbanistica viene dichiarata nella stessa certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Belmonte in Sabina e rilasciata allo scrivente con n. prot. 473 del 29/01/2024 in cui viene specificato, tra gli altri, che sull'immobile in oggetto non è stato emesso provvedimento sanzionatorio in virtù di illeciti urbanistici.

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

L'unità imm.re censita al N.C.E.U. del Comune di Belmonte in Sabina con Fg. 17, mapp. 15, sub. 3 ha una destinazione di civile abitazione; funzionalmente si distribuisce al piano terra attraverso un soggiorno, un ingresso, un wc ed un vano cucina; al piano primo si trovano un disimpegno, un bagno e tre camere da letto, di cui una con accesso diretto sul balcone a livello; al piano sottostrada si trova un vano catastalmente destinato a taverna. Questo ultimo, contrariamente a quanto possibile desumere dagli atti catastali, non risulta più essere collegato fisicamente al vano cucina del piano terra. L'unità immobiliare, allo stato attuale, verte in un sufficiente stato di manutenzione generale, sia per ciò che concerne le finiture interne che esterne, sia per quel che riguarda lo stato delle pavimentazioni e dei rivestimenti di parete. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, il fabbricato è costituito da un camino termico a legna per il riscaldamento degli ambienti (che avviene poi nelle varie stanze attraverso dei radiatori in ghisa); la produzione dell'acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldacqua a gas metano. L'immobile è dotato dell'allaccio alla fognatura comunale ed all'acquedotto comunale per ciò che concerne la fornitura di acqua potabile e la depurazione. Il tutto per una superficie lorda di 45,00 mq per la porzione di abitazione al piano S1, 88,00 mq per la per la porzione di abitazione al piano S1 e di 81,00 mq per la porzione di abitazione al piano 1; complete la descrizione un balcone di superficie complessiva pari a 5,50 mq e posto al piano 1 dell'immobile.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: via ville, 45-02020 Belmonte in Sabina (RI) - Stato Civile: separata

Eventuali comproprietari: Nessun altro oltre il debitore esecutato

Superficie complessiva di circa mq **219,50**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via ville 45; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile ai piani (2,70m piano S1, 2,90 m sia per il piano T che per il piano 1)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare, allo stato attuale, verte in un sufficiente stato di manutenzione generale, sia per ciò che concerne le finiture interne che esterne, sia per quel che riguarda lo stato delle pavimentazioni e dei rivestimenti di parete

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a. e laterizio** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **da ristrutturare**Pareti esterne materiale: **muratura in blocchi di tufo** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **da ristrutturare****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: **legna** 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
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato al CTU di non avere reperito le certificazioni di impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	camino termico per il riscaldamento + scaldacqua a gas per produzione di ACS
Stato impianto	sufficiente
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato al CTU di non avere reperito le certificazioni di impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

**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 S1	sup reale lorda	45,00	1,00	45,00
abitazione piano T	sup reale lorda	88,00	1,00	88,00
abitazione piano 1	sup reale lorda	81,00	1,00	81,00
balcone piano 1	sup reale lorda	5,50	0,25	1,38
		<b>219,50</b>		<b>215,38</b>

--	--	--	--	--

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2023

Zona: Belmonte in Sabina/Centrale/CAPOLUOGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

**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 Belmonte in Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Belmonte in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;;

Altre fonti di informazione: Ricontri 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 Belmonte in Sabina 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) € 139.997,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano S1	45,00	€ 650,00	€ 29.250,00
abitazione piano T	88,00	€ 650,00	€ 57.200,00
abitazione piano 1	81,00	€ 650,00	€ 52.650,00
balcone piano 1	1,38	€ 650,00	€ 897,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 139.997,00
Valore corpo			€ 139.997,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 139.997,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 139.997,00

**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]	215,38	€ 139.997,00	€ 139.997,00

**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% )	€ 20.999,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.035,53
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:	<b>€ 112.961,92</b>
---	---------------------

Data generazione:  
06-04-2024

L'Esperto alla stima

**Ing. Simone Marini**