

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **26/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-04-2023 ore 09:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice ROBERTO COLONNELLO**

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
Pec: simone.marini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: via Leoni, 5 - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo rurale [A6]

[REDACTED], Diritto di:
Proprietà per 1/1, foglio 24, particella 270, subalterno 4, scheda catastale particella graffata con la part. 272 sub. 1 dello stesso foglio, indirizzo via Leoni, 5, piano 2, comune Cittaducale, categoria A/6, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 75 mq, rendita € 67,40

2 Stato di possesso

Bene: via Leoni, 5 - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Leoni, 5 - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Leoni, 5 - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Leoni, 5 - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Leoni, 5 - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Leoni, 5 - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: via Leoni, 5 - Cittaducale (RI) - 02015

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 31.200,00

Beni in **Cittaducale (RI)**

Località/Frazione

via Leoni, 5

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?** No - Dalle ricerche effettuate, agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti non risulta essere stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della successione in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] reg. all'Ufficio del Registro di Rieti con il n. 35/856 del 12/11/1990 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti il 19/11/1990 ai nn. 9023/7227, nonché quella del sig. [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto il 22/09/1999 al numero 80, vol. 317 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti il 23/10/1999 ai nn. 6894/4954.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo rurale [A6] sito in via Leoni, 5****Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via Leoni, 5 - 02015 Cittaducale (RI) - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 24, particella 270, subalterno 4, scheda catastale particella graffata con la part. 272 sub. 1 dello stesso foglio, indirizzo via Leoni, 5, piano 2, comune Cittaducale, categoria A/6, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 75 mq, rendita € 67,40

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio Giuseppina Casazza del 03/07/2003, rep. 19287/10309, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti il 04/07/2003 ai nn. 5614/4169 di formalità.Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato che non esiste un regolamento condominiale (che regoli la divisione delle spese tra le uniche due unità immobiliari presenti) e quindi anche l'inesistenza dei relativi millesimi di proprietàConfini: L'unità immobiliare risulta confinare a nord con affaccio su via Duca Roberto, ad est con il vano scala condiviso con l'unità immobiliare sub. 5 posta al piano primo dello stabile ed appartenente ad altra ditta, ad ovest con la part. 269 appartenente ad altra ditta, e a sud con affaccio su corte comune (part. 272).Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria di l'impianto depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti, non è risultato essere presente il tramezzo di divisione posto al centro del vano soggiorno, oltre ad essere stato tamponato il vano finestra di una delle camere da letto che affacciava sul vano scala di accesso

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA per diversa distribuzione spazi interni con attribuzione di nuova categoria catastale e rivalutazione rendita

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione tramezzo di divisione e tamponamento vano finestra

pratica DOCFA e presentazione planimetria catastale aggiornata: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: L'aggiornamento catastale dovrà avvenire a valle della regolarizzazione edilizia, per la quale si rimanda alla sezione apposita della presente.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio pignorato si trova nel pieno centro storico del Capoluogo Comunale di Cittaducale, a pochi metri dalla Piazza principale del paese, Piazza del Popolo, e da tutti i servizi principali offerti

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: centro storico a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: rete fibra ottica.

Servizi offerti dalla zona: scuola elementare (buona), scuola media (buona), banca (buona), poste (buona), esercizi commerciali al dettaglio (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Cittaducale centro storico.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Terminillo.

Attrazioni storiche: Antiche Terme di Vespasiano.

Principali collegamenti pubblici: Via Salaria SS4 1 Km, Autostrada A24 52 Km, Ferrovia Terni-Rieti-L'Aquila-Sulmona 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere occupato ed abitato dal debitore esecutato, il quale ha dichiarato di avere la residenza nello stesso.

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 [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILII iscritto/trascritto a Rieti in data 28/02/2022 ai nn. 1696/1452;

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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 50000,00; Importo capitale: € 25000,00 ; A rogito di notaio Casazza Giuseppina in data 03/07/2003 ai nn. 19288/10310; Iscritto/trascritto a Rieti in data 04/07/2003 ai nn. 5615/915

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILII iscritto/trascritto a Rieti in data 28/02/2022 ai nn. 1696/1452

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 dal debitore.

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate dal debitore. Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato che non esiste un regolamento condominiale (che regoli la divisione delle spese tra le uniche due unità immobiliari presenti) e quindi anche l'inesistenza dei relativi millesimi di proprietà

Millesimi di proprietà: Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato che non esiste un regolamento condominiale (che regoli la divisione delle spese tra le uniche due unità immobiliari presenti) e quindi anche l'inesistenza dei relativi millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - E' presente una rampa di scale per l'accesso al piano dell'appartamento che rappresenta una barriera architettonica

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato che non esiste un regolamento condominiale (che regoli la divisione delle spese tra le uniche due unità immobiliari presenti) e quindi anche l'inesistenza dei relativi millesimi di proprietà

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe "G" - I.P.E.: 316,04 kWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Alla data del sopralluogo, la comproprietaria ha dichiarato 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: [REDACTED], proprietà per 1/3 [REDACTED], proprietà per 1/3 [REDACTED], proprietà per 1/3 dal 23/10/1988 al 03/06/1989. In forza di denunciati successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ricerche effettuate, agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti non risulta essere stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della successione in morte del sig. [REDACTED], nato a Cittaducale (RI) il 22/04/1927 e deceduto il 23/10/1988, presentata presso l'Ufficio del Registro di Rieti il 12/11/1990 al numero 35, vol. 856 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti il 19/11/1990 ai nn. 9023/7227; registrato a Rieti, in data 12/11/1990, ai nn. 35/856; trascritto a Rieti, in data 19/11/1990, ai nn. 9023/7227.

Titolare/Proprietario [REDACTED], proprietà per 3/18 [REDACTED], proprietà per 3/18 [REDACTED] Vittorio, proprietà per 3/18 [REDACTED], proprietà per 3/18 [REDACTED], proprietà per 3/18 [REDACTED], proprietà per 3/18 dal 03/06/1989 al 21/11/1998. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Maurizio Gianfelice, in data 03/06/1989, ai nn. 7676; trascritto a Rieti, in data 26/06/1989, ai nn. 4990/4062.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietà per 3/18 [REDACTED] proprietà per 3/18 [REDACTED], proprietà per 3/18 [REDACTED], proprietà per 3/18 Dionisi Anna, proprietà per 3/18 [REDACTED], proprietà per 1/18 [REDACTED], proprietà per 1/18 [REDACTED], proprietà per 1/18 dal 21/11/1998 al 03/07/2003. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ricerche effettuate, agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti non risulta essere stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della successione in morte del sig. [REDACTED], nato a Perugia (PG) il 24/12/1933 e deceduto il 21/11/1998, presentata presso l'Ufficio del Registro di Orvieto il 22/09/1999 al numero 80, vol. 317 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti il 23/10/1999 ai nn. 6894/4954.; registrato a Orvieto, in data 22/09/1999, ai nn. 80/317; trascritto a Rieti, in data 23/10/1999, ai nn. 6894/4954.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giuseppina Casazza, in data 03/07/2003, ai nn. 19287/10309; trascritto a Rieti, in data 04/07/2003, ai nn. 5614/4169.

7 PRATICHE EDILIZIE:

.

Con Attestazione del Responsabile dell'Area V del Comune di Cittaducale del 01/02/2023, relativamente all'immobile meglio individuato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Rieti Territorio al Foglio 24, part. 270, sub. 4 graffata con particella 272, sub. 1, è stata attestata l'inesistenza di pratiche edilizie e di condoni edilizi in base alle ricerche di archivio effettuate.

7 Conformità edilizia:

.

1

Abitazione di tipo rurale [A6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria di I impianto depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti, non è risultato essere presente il tramezzo di divisione posto al centro del vano soggiorno, oltre ad essere stato tamponato il vano finestra di una delle camere da letto che affacciava sul vano scala di accesso

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tramezzo di divisione e tamponamento vano finestra

C.I.L.A. in sanatoria: spese tecniche + oblazione: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come già segnalato nella parte relativa alla conformità catastale della presente relazione, a seguito della presentazione della C.I.L.A. in sanatoria previo pagamento dell'oblazione prevista, dovrà essere presentata con apposita pratica anche la planimetria catastale di aggiornamento.

Note generali sulla conformità: Con Attestazione del Responsabile dell'Area V del Comune di Cittaducale del 01/02/2023, relativamente all'immobile meglio individuato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Rieti Territorio al Foglio 24, part. 270, sub. 4 graffata con particella 272, sub. 1, è stata attestata l'inesistenza di pratiche edilizie e di condoni edilizi in base alle ricerche di archivio effettuate.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo rurale [A6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. del Lazio N. 777 del 20/12/2016 pubblicata sul supplemento ordinario N. 2 del BUR Lazio del 05/01/2017
Zona omogenea:	Zona A1 - Comparti di recupero del centro storico"
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 Titolo III Capo I delle NTA - All'interno delle aree perimetrale come centro storico i complessi edilizi esistenti sono definiti come A1 – comparti di recupero del centro storico. La zonizzazione urbanistica di P.R.G., all'interno del perimetro del Centro Storico prevede sottozona A1 con destinazioni d'uso sia residenziale che per le attività annesso alla residenza, nonché aree destinate a servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici, già tutte di proprietà comunale, di Enti Pubblici ed Enti ecclesiastici. Pertanto con la zonizzazione del PRG, non si configura alcuna reiterazione di vincoli preposti all'esproprio, ma si opera la sola conferma della destinazione d'uso di aree ed immobili il cui Ente Proprietario è già gestore del bene per fini pubblici, nella più totale rispondenza ai fini di interesse pubblico dell'Ente stesso. Nelle aree interne al perimetro del Centro Storico, definite come zona a verde pubblico è possibile solo la realizzazione di giardini ed arredi urbani o spazi attrezzati per gli anziani e per il gioco bambini gestiti direttamente dall'Ente pubblico o ecclesiastico che ne è proprietario. Le aree e gli immobili

	così definiti possono essere utilizzati esclusivamente per fini pubblici (o per destinazioni d'uso già consolidate o per destinazioni d'uso da definire in sede di Consiglio Comunale). È ammesso l'uso concessorio di aree ed immobili destinati a servizi pubblici qualora un privato richiedesse di realizzare o gestire tale servizio e gli enti preposti non fossero in condizioni di farlo. È prevista altresì all'interno del perimetro del Centro Storico la presenza di zone a verde privato che riguardano gli orti, i cortili e gli spazi verdi la cui utilizzazione è esclusiva da parte di privati i quali hanno l'obbligo della manutenzione, piantumazione e decoro pena le procedure coattive di cui all'art.20 della legge n.1150/42. In tali zone sono vietati manufatti di qualunque tipo e materiale. Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A1 sono specificatamente le seguenti: • residenziali;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Altro:	Come da Attestazione del Responsabile dell'Area V del Comune di Cittaducale del 30/01/2023, l'area su cui insiste l'immobile in oggetto ricade nei seguenti vincoli: Vincolo ambientale di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004 n.42 "codice dei beni culturali e del paesaggio"; • PTPR • FASCIA DI RISPETTO CENTRI STORICI; • Fascia di rispetto centri storici 150 mt • PTPR - Norme tecniche d'attuazione - Art. 30 • PAESAGGI • Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici • PTPR - Norme tecniche d'attuazione - Art. 30 • AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO • Lett c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Micigliano, Cantalice: comprensorio del Monte Terminillo • PTPR - Norme tecniche d'attuazione - Art. 8 • PTPR - Norme tecniche d'attuazione - Art. 9 • PTPR - Norme tecniche d'attuazione - Art. 10

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto della procedura consiste in un'abitazione che si estende completamente al piano secondo della palazzina di appartenenza. La stessa si sviluppa funzionalmente attraverso un soggiorno/angolo cottura, un bagno e due camere da letto. L'appartamento verte in uno stato di manutenzione carente e bisognoso di ristrutturazione, sia per ciò che concerne gli infissi ma anche le finiture e le pavimentazioni. L'accesso all'abitazione dalla strada comunale avviene per il tramite di una corte comune (di 22

mq di superficie) che a sua volta permette l'accesso ad un vano scala che l'abitazione oggetto della procedura condivide con quella al piano primo sottostante. Il tutto per una superficie pari a mq 75

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: via Leoni, 5 - 02015 Cittaducale (RI) - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: prima metà degli anni '900

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Leoni, 5 - 02015 Cittaducale (RI); ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 2,35 m e 3,15 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento verte in uno stato di manutenzione carente e bisognoso di ristrutturazione, sia per ciò che concerne gli infissi ma anche le finiture e le pavimentazioni

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**
materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

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

Impianti:

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

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

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **pellet** rete di distribuzione: **impianto ad aria direttamente evacuata nell'ambiente di installazione** diffusori: **stufa** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
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	Stufa a pellet ad aria
Stato impianto	buono
Note	Per la produzione di ACS è presente un boiler elettrico ad accumulo nel bagno. 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 secondo	sup reale lorda	75,00	1,00	75,00
		75,00		75,00

Accessori

A

1. corte utilità comune

Identificato al n. via Leoni, 5 - 02015 Cittaducale (RI)

Posto al piano T

Composto da pianta rettangolare

Sviluppa una superficie complessiva di 22,00 mq mq

Destinazione urbanistica: residenziale centro storico

Valore a corpo: **€ 2500**

Note: Trattasi di corte utilità comune a diverse proprietà; il valore è stato considerato in quota all'abitazione oggetto diignoramento.

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, ivi compresi Comuni confinanti e siti nelle immediate vicinanze del bene oggetto della procedura, 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 de 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 Cittaducale;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Cittaducale;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Cittaducale, Rieti, Antrdoco, agenzie immobiliari online, O.M.I. c/o Agenzia delle Entrate di Rieti;;

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 riguardanti immobili con caratteristiche similari a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato O.M.I. più recenti, e reperiti presso agenzie immobiliari online e site nelle immediate vicinanze, per tipologie edilizie simili a quella oggetto della procedura..

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo rurale [A6] con annesso corte utilità comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano se- condo	75,00	€ 500,00	€ 37.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.500,00
Valore corpo			€ 37.500,00
Valore Accessori			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo rurale [A6] con annesso corte utilità comune	75,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00

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%) € 6.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

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: **€ 31.200,00**

Data generazione:
07-02-2023

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini