
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **66/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni:
GIUDICE ROBERTO COLONNELLO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001

Esperto alla stima: AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano
Codice fiscale: QNDGLC66T31H282X
Partita IVA: 01047270572
Studio in: Viale T.Morroni 12 - 02100 Rieti
Telefono: 3356527561
Fax: 0746252511
Email: g.quondamstefano@virgilio.it
Pec: g.quondamstefano@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ternana n.86 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02035

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

[REDACTED], foglio 32, particella 54, subalterno 6, indirizzo Via Ternana 86, piano T-1, comune Montopoli di Sabina, categoria F/3

Corpo: B

Categoria: agricolo

[REDACTED], sezione censuaria Montopoli di Sabina foglio 32, particella 319, qualità Uliveto-vigneto, classe 3, superficie catastale 5330, reddito dominicale: € 12,39, reddito agrario: € 13,76,

2. Stato di possesso

Bene: Via Ternana n.86 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02035

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ternana n.86 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02035

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ternana n.86 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02035

Lotto: 001

Corpo: A



Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Ternana n.86 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02035

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ternana n.86 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02035

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ternana n.86 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02035

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ternana n.86 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02035

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 34.894,40



Beni in **Montopoli Di Sabina (RI)**
Località/Frazione
Via Ternana n.86

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.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Ternana n.86

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 32, particella 54, subalterno 6, indirizzo Via Ternana 86, piano T-1, comune Montopoli di Sabina, categoria F/3

Millesimi di proprietà di parti comuni:

- Frazionamento e fusione del 24.11.2011 pratica RI0214605

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta agli atti la planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: pratica docfa

docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in Via Ternana n.86

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 32, particella 319, qualità



Uliveto-vigneto, classe 3, superficie catastale 5330, reddito dominicale: € 12,39, reddito agrario: € 13,76

Derivante da:

- frazionamento del 02.12.2011 pratica RI0217558 presentato il 29.11.2011 - tipo mappale del 03.10.1996n. 8525.503/1988

- impianto meccanografico del 14.06.1975

Confini: confina con strada provinciale le particelle 320, 321, 110, 165, 97, 57, e 56.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Montopoli di Sabina è un comune italiano di 3 944 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria.

Attrazioni paesaggistiche: La Sabina e Riserva naturale di Nazzano, Tevere-Farfa.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/1 20 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Montopoli Di Sabina (RI), Via Ternana n.86

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Montopoli Di Sabina (RI), Via Ternana n.86

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:

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 giudiziale attiva contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € [REDACTED]; Importo capitale: € [REDACTED]; A rogito di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 18/04/2016 ai nn. 410/9616; Iscritto a Rieti ai nn. 3225/301
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di [REDACTED] in data 16/02/2021 ai nn. 131 trascritto a [REDACTED] in data 20/05/2021 ai nn. 4397/3790;
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Tribunale di Rieti in data 15/04/2023 ai nn. 377 trascritto a Rieti in data 16/05/2023 ai nn. 4874/3896;
Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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: Condominio non costituito.

Identificativo corpo: A

sito in Montopoli Di Sabina (RI), Via Ternana n.86

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito condominio.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente



Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Montopoli Di Sabina (RI), Via Ternana n.86

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A favore del [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 13/06/1981. In forza di Atto d'obbligo edilizio a rogito di Notaio Paolo Armati, in data 13/06/1981, ai nn. 4756; registrato a Rieti, in data 02/07/1981, ai nn. 2059; trascritto a Rieti, in data 01/02/1985, ai nn. 591.

Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED] contro: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 03/12/2005. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Luigi Marchetti, in data 27/10/1965, ai nn. 3088/1644; trascritto a Rieti, in data 22/11/1965, ai nn. 2960.

Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED] dal 03/12/2005 al 06/12/2011. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 11/06/2009, ai nn. 35/1629; trascritto a Rieti, in data 26/05/2010, ai nn. 6936/4894.

Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED] dal 06/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data 06/12/2011, ai nn. 29577/16935; trascritto a Rieti, in data 28/12/2011, ai nn. 11700/8950.

Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED] dal 06/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di divisione e vendita - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data 06/12/2011, ai nn. 29577/16935; trascritto a Rieti, in data 28/12/2011, ai nn. 11702/8952.



Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED]
[REDACTED] dal 06/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data 06/12/2011, ai nn. 29577/16935.

Titolare/Proprietario: A favore di: [REDACTED]
[REDACTED] dal 18/11/2008 al 06/12/2011 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di Ufficio del Registro, in data 06/11/2009, ai nn. 42/1642; trascritto a Rieti, in data 08/02/2010, ai nn. 1550/1118.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Ternana n.86
Numero pratica: Permesso di costruire in sanatoria n. 149
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85
Note tipo pratica: n. 141 del 29.03.1986
Per lavori: opere abusive realizzate in assenza di autorizzazione
Oggetto: sanatoria
Rilascio in data 12/04/2011 al n. di prot. 3572
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Ternana n.86
Numero pratica: Permesso di Costruire n. 20 del 14.11.2011
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso di costruire
Note tipo pratica: n. 18/2011
Oggetto: ristrutturazione edilizia con aumento delle unità immobiliari
Presentazione in data 13/06/2011 al n. di prot. 5643
Rilascio in data 14/11/2011 al n. di prot. 10087
Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Successiva pratica per diversa distribuzione degli spazi interni del 07.09.2012

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Ternana n.86
Numero pratica: Segnalazione certificata di inizio attività edilizia
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: per diversa distribuzione dei locali
Oggetto: manutenzione ordinaria e straordinaria
Presentazione in data 06/09/2012 al n. di prot. 8596
Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: A



7.1 Conformità edilizia:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

E' stato rimosso un tramezzo tra il magazzino e lo spazio aperto e realizzata una serranda a chiusura dello spazio stesso, è stato realizzato un bagno e un piccolo locale ad uso ufficio nel magazzino posto al piano terra, nell'elaborato presente in Comune è rappresentata una scala a chiocciola mentre allo stato attuale esiste solo una botola con scala amovibile a pioli.

Regularizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria e ripristino.

Descrizione delle opere da sanare: pratica edilizia sanzione e spese tecniche per il bagno e per il vano ad uso ufficio, ripristino del tramezzo e apertura spazio aperto.

pratica edilizia a sanatoria sanzione e spese tecniche presunte e ripristino tramezzo e apertura

spazio aperto: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A**agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: È stato realizzato piccolo manufatto, tettoia con pali in legno e lamiera senza autorizzazione edilizia.

Regularizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione pali di legno e lamiera soprastante

Stima costi rimozione materiali: € 1.500,00

Onerari per pratica edilizia relative alle opere di ripristino dello stato dei luoghi: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	della Giunta Regionale n.5053 del 29/09/1998 e pubblicato sul B.U.R. del 30.01.1999 n.3
Zona omogenea:	B

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	PRG
In forza della delibera:	della Giunta Regionale n.5053 del 29/09/1998 e pubblicato sul B.U.R. del 30.01.1999 n.3
Zona omogenea:	agricola

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto A**

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO AL PIANO PRIMO, E LOCALE AD USO GARAGE (OGGI UTILIZZATO COME OFFICINA) CON ADIACENTE SPAZIO APERTO AL PIANO TERRA.

L'ACCESSO AL PIANO PRIMO AVVIENE ATTRAVERSO UNA BOTOLA POSTA ALL'INTERNO DEL GARAGE CON SCALA A PIOLI AMOVIBILE, LA PARTE ABITATIVA E' COMPOSTA DA UNA CAMERA CON UN BALCONE, UN CORRIDOIO E UN BAGNO.

IL GARAGE E LO SPAZIO APERTO OGGI VIENE UTILIZZATO COME OFFICINA MECCANICA, ALL'INTERNO E' POSTO UN PICCOLO UFFICIO REALIZZATO IN ALLUMINIO E UN BAGNO, ATTRAVERSO UNA PORTA SI ACCEDE A UN AMPIO LOCALE ADIBITO AD OFFICINA MA REALIZZATO SENZA TITOLO URBANISTICO.

IL FABBRICATO E' SITO IN MONTOPOLI IN SABINA ALLA VIA TERNANA 86.

L'INTERNO DELL'IMMOBILE SI PRESENTA IN SCARSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 96.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTOPOLI IN SABINA AL FOGLIO 32, PARTICELLA 54, SUB 6, CATEGORIA F/3;

L'IMMOBILE CONFINA CON I SUB 4 E 5 CON SUB 7 (CORTE COMUNE) E SUB 8 (STRADA DI ACCESSO DALLA VIA TERNANA).

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO CON PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 149 DEL 12.04.2011, CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 20 DEL 14.11.2011 (RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI) E PRATICA EDILIZIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL 08.08.2012.

CI SONO DELLE DIFFORMITA' PER LA QUALE NECESSITA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA E PARZIALE RIPRISTINO MEGLIO DESCRITTI IN PERIZIA.

ADIACENTE IL FABBRICATO INSISTE UN LOCALE AD USO OFFICINA COSTRUITO IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E NECESSITA DI COMPLETA DEMOLIZIONE.

NON RISULTA DEPOSITATA PLANIMETRIA CATASTALE DI CONSEGUENZA NECESSITA REDAZIONE PLANIMETRIA (PRATICA DOCFA)

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE.



1. Quota e tipologia del diritto1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: terra e primo

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: scarso

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: granigliato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastelle in ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: interna rivestimento: movibile a pioli condizioni: da demolire
Impianti:	
Elektrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: conformità non fornita

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino e spazio aperto	sup reale netta	48,00	1,00	48,00
abitazione in corso di costruzione primo piano	sup reale netta	34,00	1,00	34,00
		82,00		82,00

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN TERRENO AGRICOLO DELLA SUPERFICIE DI MQ 5330 SITO IN MONTOPOLI DI SABINA CON ACCESSO DALLA PROVINCIALE IN PROSSIMITA' VIA TERNANA 86

I METRI QUADRI CATASTALI SONO CIRCA 5330.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTOPOLI DI SABINA AL FOGLIO 32, PARTICELLA 319, QUALITA' ULIVETO - VIGNETO, CLASSE 3, SUPERFICIE MQ 5330, REDDITO DOMENICALE EURO 12,39 AGRARIO EURO 13,76.

L'IMMOBILE CONFINA CON STRADA PROVINCIALE E LE PARTICELLE 320, 321, 110, 165, 97, 57, e 56.

E' STATO REALIZZATO PICCOLO MANUFATTO TETTOIA CON PALI IN LEGNO E LAMIERA SENZA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E NECESSITA DEMOLIZIONE.

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.330,00**

il terreno risulta di forma scosceso ed orografia collinare.

Tessitura prevalente uliveto

Sistemazioni agrarie spontanee.

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee spontanee

Colture arboree spontanee

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno adibito ad uliveto in parte recintato	sup reale netta	5.330,00	1,00	5.330,00
		5.330,00		5.330,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa 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. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Montopoli di Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare Malfatti.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.540,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino e spazio aperto	48,00	€ 380,00	€ 18.240,00
abitazione in corso di costruzione primo piano	34,00	€ 450,00	€ 15.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.540,00
Valore corpo			€ 33.540,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.540,00

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.924,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno adibito ad uliveto in parte recintato	5.330,00	€ 2,80	€ 14.924,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.924,00
Valore corpo			€ 14.924,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.924,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.924,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	82,00	€ 33.540,00	€ 33.540,00
B	agricolo	5.330,00	€ 14.924,00	€ 14.924,00



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%)	€ 7.269,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.300,00
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:	€ 34.894,40
---	-------------

Data generazione:
13-03-2024

L'Esperto alla stima
AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano



