
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **121/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/12/2024, ore 13,00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: **GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI**

Codice fiscale: PTRPRZ66C17B627B

Partita IVA: 00779000579

Studio in: Via Biancifiori 41 - 02100 RIETI

Telefono: 0746204945

Email: petruccip66@gmail.com

Allegati:

- 1) Elaborato grafico del bene pignorato – stato di fatto
- 2) elaborato fotografico
- 3) planimetria catastale agli atti del catasto-elaborato planimetrico-estratto di mappa
- 4) risultanze accesso agli atti comune di Tarano
- 5) visure catastali aggiornate
- 6) visure ipotecarie aggiornate (con trascrizioni, iscrizioni, titolo di provenienza)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene:

Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c.,
di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 15, particella 380 sub 25 (già 380 sub 6), scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c., di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, , piano S1, comune **Tarano** (RI), categoria C/2, classe 8, consistenza mq 63, rendita € 126,89

2. Stato di possesso

Bene: Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c., di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c., di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c., di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Creditori Iscritti:

-XX
(pignoramento trascritto a Rieti in data 08/09/2023 al n. 8845 R.G. e n. 7218 R.P.)

-

XX
XXXXXXXXXX
(Ipoteca volontaria Iscritta a Rieti in data 21/09/2006 al n. 9356 R.G. e n. 1755 R.P.)

5. Comproprietari

Bene: Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c., di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c., di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c., di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c., di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040

Lotto: UNICO Corpo A

Valore complessivo intero: € 35.341,75

Beni in **Tarano (RI)**
Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c.,
di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4,

Lotto: UNICO

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.

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2] -

Catastalmente: Strada Regionale 657 Sabina s.n.c.,

di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040;

l'immobile ha accesso da Vicolo Dei Gladiatori 4 (in catasto la toponomastica non è stata mai aggiornata)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXX - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 15, particella 380 sub 25, indirizzo : Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c., di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, (l'immobile ha accesso da Vicolo Dei Gladiatori 4; in catasto la toponomastica non è stata mai aggiornata), piano S1, comune **Tarano** (RI), categoria C/2, classe 8, consistenza mq 63, rendita € 126,89, scheda catastale presente in banca dati ma non coerente con lo stato dei luoghi.

Si precisa che la particella oggetto della presente procedura esecutiva deriva dalla originaria particella n. 380 sub 6 del fg. 15 di Tarano, (acquistata dal debitore), soppressa al catasto fabbricati in virtù della variazione catastale del 16/02/2011 pratica n. RI0024347 in atti dal 16/02/2011 per variazione della destinazione da garage a locali di deposito (n. 1342.1/2011).

Confini

La particella n. 380 sub 25 confina:

- a nord, nord-ovest con la particella n. 380 sub 28 e la particella n. 380 sub 21
- a sud-est con la particella n. 380 sub 24
- a sud con Vicolo dei Gladiatori

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

Regolarizzabili mediante:

Pratica docfa per diversa distribuzione spazi interni e per la esatta rappresentazione grafica del cortile e scala di ingresso dalla strada pubblica (preceduta da pratica a sanatoria da presentare al comune, per la quale si rimanda a quando esplicitato al cap. 7.1 che segue)

Oneri totali per la sola pratica catastale : € 650,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La frazione di Borgo Nuovo, dove è posizionato l'immobile si trova a circa 5 km dal centro del piccolo paese di Tarano, nel quale sono presenti le principali attività commerciali (negozi di alimentari di vario genere, farmacia, bar, stazione di servizio, ecc.), servizi pubblici (comune, ufficio postale) e privati (sportello bancario), ed è altrettanto distante dai paesi vicini di Stimigliano e Forano, dove si trovano innumerevoli altre basilari attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Stimigliano, Forano

Attrazioni paesaggistiche: Centri storici dei paesi della bassa sabina.

Attrazioni storiche: Centri storici dei paesi della bassa sabina.

Principali collegamenti pubblici:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Magazzini e locali di deposito [C2] : Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c., di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040

Possesso: libero

Opponibilità ai terzi: No

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.

Presentazione in data 28/06/2005

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Permesso di Costruire n. 11/2006 Prot. 3943 del 07/09/2006 rilasciato dal Comune di Tarano

pratica edilizia n. 12 anno 2006

Intestazione: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX

Per lavori: variante al permesso di costruire n. 01/2006 senza aumento di cubatura per la realizzazione complesso residenziale lotto F

Presentazione in data 14/06/2006 al n. di prot. 2778

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Permesso di Costruire n. 14/2007 Prot. 2741 del 22/06/2007 rilasciato dal Comune di Tarano

pratica edilizia n. 46 anno 2007

Intestazione: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX

Per lavori: variante al permesso di costruire n. 01/2006 senza aumento di cubatura per la realizzazione complesso residenziale lotto F

Presentazione in data 08/05/2007 al n. di prot. 1785

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Denuncia di inizio attività a sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/01

Presentata al Comune di Tarano **prot. 61 del 05/01/2011**

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Per lavori: sanatoria abusi commessi nel mese di giugno 2008 consistenti in opere interne e aperure sui prospetti, senza aumento di cubatura.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Agibilità/abitabilità : Certificato di agibilità n. 05/2007, prot. 526 del 11/03/2008

Vedere le note sulla conformità edilizia che seguono, per ulteriori dati rilevati.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2] Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c., di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040

Note sulla conformità edilizia: dal sopralluogo effettuato sono emerse una serie di difformità rispetto ai titoli edilizi sopra menzionati, oltre ad uno stato di semi abbandono, con evidente frequentazione di volatili di vario genere, probabilmente pipistrelli, ma forse anche topi, tale da necessitare una accurata igienizzazione generale, dovuta con ogni probabilità al fatto che (sebbene le persiane siano chiuse dall'interno), qualche retro stante finestra potrebbe essere rimasta aperta per aerare i locali, nel corso del tempo.

Di tale igienizzazione si è tenuto adeguatamente conto al punto 8.4 che segue.

Fondamentalmente la cosa che è emerso dal sopralluogo è che l'immobile ha attualmente una destinazione d'uso abitativa (come rilevabile dalla documentazione fotografica), anziché una destinazione non abitativa come risulta urbanisticamente e catastalmente.

L'immobile, ubicato al piano seminterrato, ha ufficialmente una destinazione a cantina-deposito (catastalmente C/2), ma di fatto è adibito ad abitazione, con ingresso, stanza da pranzo, angolo cottura, bagno dotato di piatto doccia, lavabo, wc e bidet, e due camere da letto.

Il manufatto così come descritto ha anche delle pertinenze esclusive ad uso intercapedine, corte esclusiva posteriore, corte esclusiva anteriore ad uso ingresso, con scala a confine con la strada pubblica denominata Vicolo dei Gladiatori.

Presenta internamente tutte le finiture tipiche di una abitazione, con pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimenti di angolo cottura e bagno in piastrelle di ceramica, infissi esterni in alluminio con finestre dotate di doppio vetro, porta di ingresso blindata, porte interne in laminato.

La unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a gas (attualmente non è presente la caldaia), con tubazioni sotto traccia e radiatori in alluminio, impianto elettrico e impianto idrico e fognario.

Come già precisato tale destinazione d'uso è stata abusivamente realizzata, verosimilmente dopo la presentazione della D.I.A. del 05/01/2011.

Complessivamente l'immobile, a parte la sporcizia accumulatasi per via di quanto sopra indicato, si presenta in condizioni accettabili, e presenta solo in un punto una traccia di risalita di umidità, probabilmente dovuta più a incuria e allo stato di semi abbandono in cui versa da anni.

Regolarizzabili mediante:

Premesso che quello del CTU deve considerarsi un parere che non è detto che sia condiviso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tarano, ad avviso del CTU esistono due possibilità (*).

La prima delle 2 possibilità (*):

Il D.L. 69/2024 (convertito nella legge 24/07/2024, n. 105) ha modificato l'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 in materia di modifica alla destinazione d'uso degli immobili.

Ribadendo che la regolarizzazione del cambio della destinazione d'uso deve passare per un progetto a sanatoria che l'aggiudicatario dovrà presentare al Comune di Tarano, tramite professionista di propria fiducia, e che deve essere approvato dal comune di Tarano, si vanno a sintetizzare le modifiche apportate dalla L. 105/2024 all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 che rappresentano la prima possibilità di regolarizzazione dell'abuso edilizio.

Il mutamento nella stessa categoria (*comma 1-bis*) della destinazione d'uso (sia con opere che senza opere) della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, ovviamente nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Il mutamento tra categorie diverse (*comma 1-ter*) della destinazione d'uso (sia con opere che senza opere) della singola unità immobiliare tra diverse categorie funzionali è sempre consentito, per le unità ubicate in edifici in zone A (centro storico), B (zone totalmente o parzialmente edificate diverse

dai centri storici) o C (zone destinate a nuovi complessi insediativi) di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968, o equipollenti, anche qui nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, e inoltre nel rispetto delle ulteriori specifiche dettate dal comma 1-quater.

Detto comma 1-quater, sempre a proposito del mutamento della destinazione d'uso con opere o senza opere di singola unità immobiliare tra diverse categorie funzionali :

- ribadisce che è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso (sia con opere che senza opere) della singola unità immobiliare tra diverse categorie funzionali, anche quando finalizzata a qualificare l'unità conformemente alla destinazione prevalente delle altre unità immobiliari presenti nell'immobile;
- l'intervento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale - previsto dal D.M. 1444/1968 o da norme regionali
- né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi, previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- resta fermo il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria (non è chiaro pertanto se ciò esclude in toto la debenza della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria);
- per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, quanto disposto dai commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies, sopra descritti, è consentito solo in base alla legislazione regionale, la quale prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le norme in questione si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

Ai sensi dell'art. 23-ter, D.P.R. 380/2001, comma 1-quinquies (introdotto dal D.L. 69/2024), è previsto che:

- il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre soggetto a SCIA;
- il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare tra diverse categorie funzionali è soggetto al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, ma se le opere sono soggette a CILA, si applica comunque la SCIA.

Dalle operazioni peritali è emerso che :

- la superficie della unità immobiliare pignorata supera i limiti di 28 mq e 38 mq
- la altezza interna è pari a mt 2,70
- il debitore con atto di cessione di cubatura a rogito del Notaio Chiara Mingiardi di Roma in data 31/10/2012 rep. 1835 racc. 1278, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquistava dalla XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, un totale di 230 metri cubi, per ampliare il proprio immobile (cubatura spendibile ed adoperabile, ad avviso del CTU eventualmente per contribuire a sanare l'immobile oggetto di perizia, escludendo qualsivoglia ulteriore possibilità di ampliamento)
- le pareti dell'immobile pignorato non sono a diretto contatto con terrapieni essendo liberi i lati su strada e sul giardino retrostante, lateralmente confina con altri locali e con la intercapedine;
- i rapporti aero illuminanti sebbene attualmente verosimilmente non rispettati potrebbero essere, forse non in tutti gli ambienti, in qualche maniera essere adeguati.

Le seconda delle 2 possibilità (*):

Qualora il comune di Tarano dovesse viceversa negare la regolarizzazione del cambio della destinazione d'uso abusivamente effettuata, andrà ripristinato lo stato di cui alla DIA a sanatoria n. 61 di prot. del 05/01/2011, con conseguente eliminazione di ogni genere di impianti propedeutici a tali mutamenti, tramite disattivazione in particolare dell'impianto di riscaldamento, della centralina, con rimozione di termosifoni, con troncatura e tombatura delle tubazioni che dipartono dalla centralina.

Andranno eliminate tutte quelle opere che hanno palesemente determinato la realizzazione dell'angolo cottura, quindi rimosso il lavabo e relativo scarico, rimossi tutti i sanitari del bagno che hanno determinato la trasformazione del lavatoio in bagno (quindi lasciando il solo lavabo e lo scarico per la lavatrice), rimossi o troncati e tombati tutti gli allacci idrici di acqua fredda e calda di ciascun apparecchio sanitario, ed i relativi scarichi fognari (ad eccezione ovviamente dell'allaccio dell'acqua fredda per il lavabo e la lavatrice).

Tramite C.I.L.A. a sanatoria vanno sanate le piccole difformità interne ed esterne : scale anteriore e posteriore (quest'ultima va adeguata alla ultima DIA presentata).

Spese tecniche per pratiche urbanistica (CILA a sanatoria) : € 2.300,00

Adeguamenti, demolizioni e trasporto a discarica : € 2.500,00

Conclusioni:

In ambedue i casi ci sarebbero spese da affrontare che a parere del CTU si equivalgono; si stima che nel primo caso sarebbero spese tecniche e per oneri di urbanizzazione nel secondo per spese tecniche e per demolizioni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Si ritiene di avere rese edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva e resi edotti coloro che saranno interessati all'acquisto degli immobili oggetto di perizia e di stima, nella maniera piu' esaustiva possibile, della situazione oggi conosciuta dal Si ritiene di avere rese edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva e resi edotti coloro che saranno interessati all'acquisto dell'immobile oggetto di perizia e di stima, nella maniera piu' esaustiva possibile, della situazione oggi conosciuta dal CTU in base alla disamina della documentazione messa a disposizione del Comune di Tarano a seguito dell'accesso agli atti. Si ritiene soprattutto di avere adeguatamente informato gli interessati all'acquisto delle eventuali problematiche che potrebbero nascere in una successiva vendita ordinaria, rispetto a quella oggetto della presente procedura esecutiva ed all'uso che è possibile fare, allo stato, dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica: Magazzini e locali di deposito [C2] Via delle Acacie n. 10 -

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale del Comune di Tarano approvato dalla G.R. del Lazio con Del. N. 8966 del 15/11/1994, e Variante
----------------------------------	---

	Localizzata al P.R.G. approvata dalla G.R. del Lazio con Del. N. 774 del 02/10/2009
In forza della delibera:	Del. n. 8966 del 15/11/1994 della G.R. del Lazio con, e Variante Localizzata al P.R.G. approvata dalla G.R. del Lazio con Del. N. 774 del 02/10/2009
Zona omogenea:	Zona C1 residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 22 (Zone residenziali di espansione C1)
Note:	Si allegano NTA relative a tale Zona di P.R.G. con relativa planimetria del P.R.G. rilasciate in copia dal Comune di Tarano

Note sulla conformità:

Ci si riporta a quanto indicato nel precedente cap. 7.1.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Si ritiene di avere rese edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva e resi edotti coloro che saranno interessati all'acquisto dell' immobile oggetto di perizia e di stima, nella maniera piu' esaustiva possibile, della situazione oggi conosciuta dal CTU in base alla disamina della documentazione messa a disposizione del Comune di Tarano a seguito dell'accesso agli atti. Si ritiene soprattutto di avere adeguatamente informato gli interessati all'acquisto delle eventuali problematiche che potrebbero nascere in una successiva vendita ordinaria, rispetto a quella oggetto della presente procedura esecutiva ed all'uso che è possibile fare, allo stato, dell'immobile.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Descrizione: corpi A

Corpo A: Magazzini e locali di deposito [C2]

Catastalmente : Strada Regionale 657 Sabina s.n.c.,

di fatto : Vicolo dei Gladiatori n. 4, - Tarano (RI) – cap 02040

Porzione di fabbricato al piano seminterrato, con accesso da Vicolo dei Gladiatori n. 4, (in catasto Strada Regionale 657 Sabina s.n.c.) facente parte di fabbricato situato in zona periferica del comune di Tarano, a destinazione mista, prevalentemente agricola. La frazione di Borgo Nuovo, dove è posizionato l'immobile si trova a circa 5 km dal centro del piccolo paese di Tarano, nel quale sono presenti le principali attività commerciali (negozi di alimentari di vario genere, farmacia, bar, stazione di servizio, ecc.), servizi pubblici (comune, ufficio postale) e privati (sportello bancario), ed è altrettanto distante dai paesi vicini di Stimigliano e Forano, dove si trovano innumerevoli altre basilari attività commerciali.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di di XXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1

L'edificio principale è stato costruito nel: 2006-2007; successivamente oggetto degli interventi edilizi indicati in perizia

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente nel 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006-2007

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a gas e radiatori in alluminio (risulta rimossa la caldaia)
Stato impianto	Da verificare
Note	Da verificare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Porzione di Cantina-Locale di Deposito (attualmente ad uso ingresso-angolo cottura-pranzo)	sup reale netta	24,90	1,00	24,90

Porzione di Cantina-Locale di Deposito (attualmente ad uso camera da letto)	sup reale netta	14,70	1,00	14,70
Porzione di Cantina-Locale di Deposito (attualmente ad uso camera da letto)	sup reale netta	8,80	1,00	8,80
Porzione di Cantina-Locale di Deposito (attualmente ad uso bagno)	sup reale netta	8,70	1,00	8,70
Intercapedine	sup reale netta	7,60	0,50	3,80
Cortiletto posteriore	sup reale netta	11,10	0,25	2,77
Accesso e scala su Vicolo dei Gladiatori	sup reale netta	16,30	0,25	4,07
Valore accessorio: Cubatura di 230,00 metri cubi legata alla unità immobiliare pignorata	Cubatura	230,00	1	5.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima ritenuto più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili sul mercato locale o in funzione di compravendite riferibili a immobili simili e nella stessa zona. Nella valutazione si è tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché di ogni altro fattore che è ritenuto dal ctu poter incidere sul più

probabile prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;

Uffici del registro di RIETI;

Ufficio tecnico di TARANO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
O.M.I. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Secondo l'OMI le quotazioni per immobili situate nel centro
abitato di Tarano sono le seguenti:

-Abitazione di tipo Civile da 700 € a 950 € al mq lordo

-Magazzini da 290 € a 380 € al mq lordo

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita agenzie
immobiliari online.

8.3 Valutazione corpi:

A

A. Corpo A: Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.561,75.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione di Cantina-Locale di Deposito (attualmente ad uso ingresso- angolo cottura- pranzo)	24,90	€ 665,00	€ 16.558,50
Porzione di Cantina-Locale di Deposito (attualmente ad uso camera da letto)	14,70	€ 665,00	€ 9.775,50
Porzione di Cantina-Locale di Deposito (attualmente ad uso camera da letto)	8,80	€ 665,00	€ 4.752,00

Porzione di Cantina-Locale di Deposito (attualmente ad uso bagno)	8,70	€ 665,00	€ 5.852,00
Intercapedine	3,80	€ 665,00	€ 2.527,00
Cortiletto posteriore	2,70	€ 665,00	€ 1.975,50
Accesso e scala su Vicolo dei Gladiatori	4,07	€ 665,00	€ 2.706,55
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.147,05
Valore Corpo			€ 44.147,05
Valore cubatura oggetto della compravendita 31/10/212			€ 4.414,70
Valore complessivo intero			€ 48.561,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.561,75

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	67,67	€ 48.561,75	€ 48.561,75

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.16%); si aumenta del 1% per i costi di igienizzazione generale

€ 7.770,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale o per il ripristino dello stato autorizzato:

€ 5.450,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 35.341,75

Data generazione: 28-11-2024

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI