

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

N° Gen. Rep. **143/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-10-2025

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
Pec: simone.marini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: loc. Montepiccolo, 53 - Montepiccolo - Nazzano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

OMISSIS (CF OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS, foglio 9, particella 169, subalterno 3 graffato al sub. 4, indirizzo LOCALITA' MONTEPICCOLO snc, piano S1-T-1, comune Nazzano, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 151 mq, rendita € 755,32

2 Stato di possesso

Bene: loc. Montepiccolo, 53 - Montepiccolo - Nazzano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: loc. Montepiccolo, 53 - Montepiccolo - Nazzano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: loc. Montepiccolo, 53 - Montepiccolo - Nazzano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: loc. Montepiccolo, 53 - Montepiccolo - Nazzano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: loc. Montepiccolo, 53 - Montepiccolo - Nazzano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: loc. Montepiccolo, 53 - Montepiccolo - Nazzano (RM) - 00060

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: loc. Montepiccolo, 53 - Montepiccolo - Nazzano (RM) - 00060

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 215.019,82

Beni in Nazzano (RM)
Località/Frazione **Montepiccolo**
loc. Montepiccolo, 53

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 in villini [A7] sito in frazione: Montepiccolo, loc. Montepiccolo, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: loc. Montepiccolo, 53 – 00060 Nazzano Romano (RM) - Stato

Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS, foglio 9, particella 169, subalterno 3 graffato al sub. 4, indirizzo LOCALITA' MONTEPICCOLO snc, piano S1-T-1, comune Nazzano, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 151 mq, rendita € 755,32

Derivante da: atto pubblico notarile di compravendita del Notaio OMISSIS del 15/07/2002, rep. 234282 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 18/07/2002 al num. Di RG 31172 e num. Di RP 21907

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile oggetto della procedura fa parte del Consorzio tra i lottisti di Monte Piccolo e Monte Tondo, costituito con atto a rogito del notaio OMISSIS di Roma del 27/05/1968, rep. 42269 reg. a Roma il 17/07/1968 al num. 9101. Come dichiarato al CTU dal delegato del CDA del Consorzio in data 18/02/2025 a mezzo email pec, il lotto n° 43b che identifica il compendio pignorato risulta avere un numero di millesimi pari a 8,650

Confini: L'unità confina a sud ovest e su tutti e tre i piani, con l'abitazione confinante facente parte del complesso bifamiliare (ed identificata al sub. 1 graffato con sub. 2 stessa particella); sui restanti tre lati l'abitazione risulta confinare con la corte pertinenziale esclusiva.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate in catasto e lo stato attuale osservato in sede di sopralluogo, sono emerse le seguenti non conformità: al piano S1 risultano non rappresentate due finestre ed il deposito e la porta di collegamento non risultano riportati in mappa; al piano terra risulta una diversa distribuzione dei vani interni; al piano primo risulta non riportato il bagno e la relativa porta di collegamento.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni ed errata rappresentazione di finestre e vani.

pratica DOCFA (spese tecniche + diritti catastali): € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La regolarizzazione catastale rimane comunque successiva alla regolarizzazione edilizia (come indicato in altro punto dedicato della presente trattazione), da considerarsi comunque prioritaria e propedeutica a quella

catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto della procedura è parte di un villino bifamiliare che si localizza nell'ambito della Lottizzazione in loc. Montepiccolo, a 2 Km dal centro del Capoluogo comunale, Nazzano Romano, e dislocata lungo il corso del fiume Tevere.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: turistico-ricettiva a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Nazzano Romano.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Monastero di Santa Scolastica.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A1 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In data 11/02/2025, in occasione del sopralluogo congiunto effettuato dallo scrivente unitamente al custode giudiziario, il terzo occupante ha dichiarato di essere in corso il rilascio dell'unità immobiliare, che alla data di compiimento della presente, risulta pertanto essere non abitata e tornata nella disponibilità del debitore esecutato, che ha anche consegnato copia delle chiavi al custode a seguito dell'immissione in possesso avvenuta sempre nella data (come da verbale redatto dal custode) del 11/02/2025

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 08/10/2024 ai nn. 1747 iscritto/trascritto a Roma in data 25/10/2024 ai nn. 57415/41966;

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 finanziamento; Importo ipoteca: € 248.000,00; Importo capitale: € 124.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 15/07/2002 ai nn. 234283; Iscritto/trascritto a Roma in data 18/07/2002 ai nn. 31173/7457

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: riscossione ruolo art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973; Importo ipoteca: € 256.596,70; Importo capitale: € 128.298,35 ; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2012 ai nn. 178/9712; Iscritto/trascritto a Roma in data 07/08/2012 ai nn. 37867/5413

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 248.000,00; Importo capitale: € 124.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 15/07/2002 ai nn. 234283; Iscritto/trascritto a Roma in data 05/07/2022 ai nn. 38663/6873

4.2.2 Pignoramenti:

Sul punto vale quanto già esplicitato al punto 4.1.1 della presente.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Vale quanto dichiarato al CTU dal delegato del CDA del Consorzio in data 18/02/2025 a mezzo email pec,

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 30.000€ per l'intero consorzio.

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: 3.939,18. Totale per quote arretrate negli anni fino al 31 dicembre 2024: € 2.232,96 somme correnti insolute al 29/10/2022 sono quelle annuali: € 196,76 per l'anno 2023 la quota annuale: € 204,29 e al 29/10/2024 risulta insoluta anche la quota dell'anno in corso: € 293,26 Quote relative a spese straordinarie per costruzione impianti ed opere di urbanizzazione per Citofono: € 190,41 Casellario postale: € 127,19

Millesimi di proprietà: L'immobile oggetto della procedura fa parte del Consorzio tra i lottisti di Monte Piccolo e Monte Tondo, costituito con atto a rogito del notaio OMISSIS di Roma del 27/05/1968, rep. 42269 reg. a Roma il 17/07/1968 al num. 9101. Come dichiarato al CTU dal delegato del CDA del Consorzio in data 18/02/2025 a mezzo email pec, il lotto n° 43b che identifica il compendio pignorato risulta avere un numero di millesimi pari a 8,650

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Sono presenti delle barriere archi-

tettoniche sia esterne che interne che non consentono una completa accessibilità all'unità immobiliare

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'immobile oggetto della procedura fa parte del Consorzio tra i lottisti di Monte Piccolo e Monte Tondo, costituito con atto a rogito del notaio OMISSIS di Roma del 27/05/1968, rep. 42269 reg. a Roma il 17/07/1968 al num. 9101. Come dichiarato al CTU dal delegato del CDA del Consorzio in data 18/02/2025 a mezzo email pec. Le parti comuni riconducibili alla porzione del lotto in questione (43/b) sono proporzionali ai millesimi e riferiti alla strada consortile, a due immobili, un lotto ineditato e un'area adibita a depuratore dismesso per acque reflue

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica "G"-I.P.E.: 254,386 KWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Alla data attuale, per quanto è stato possibile accertare da parte dello scrivente, l'immobile risulta essere sprovvisto di A.P.E.; lo scrivente ha pertanto provveduto alla relativa redazione ed al deposito presso il portale APE Lazio

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, (CF OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS dal 30/12/1991 al 15/07/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 30/12/1991, ai nn. 49048; registrato a Roma, in data 17/01/1992, ai nn. 11570/1V; trascritto a Roma, in data 04/01/1992, ai nn. /773.

Titolare/Proprietario OMISSIS, (CF OMISSIS)nata a OMISSIS il OMISSIS, dal 15/07/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 15/07/2002, ai nn. 234282; trascritto a Roma, in data 18/07/2002, ai nn. 31172/21907.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 108

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di Costruzione di una casa bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/04/1976 al n. di prot. 108

Numero pratica: 36

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di completamento villino bifamiliare sito in loc. Montepiccolo lotto n. 43 di cui alla licenza edilizia n. 108/1976

Oggetto: completamento opera edilizia

Rilascio in data 30/11/1989 al n. di prot. 2529

NOTE: Con nota prot. 2906 del 31/10/1991 la ditta Imm.re Virtus 90 s.r.l. ha comunicato la fine dei lavori di completamento del villino bifamiliare situato sul lotto n. 43, comune di Nazzano, loc. Montepiccolo, in data 30/09/1991.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati all'ultimo stato assentito, si sono rilevate le seguenti non conformità: al piano S1 risulta essere stata realizzato un vano porta nella muratura per sfruttare un deposito definito come locale tombato, con un secondo vano porta realizzato anche per collegare questo locale con l'intercapedine perimetrale; risulta altresì una diversa distribuzione degli spazi interni; al piano terra non risulta essere stato realizzato un secondo bagno in prossimità della cucina, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni ed una seconda finestra nel soggiorno, ad oggi non presente. Al piano 1 risulta essere stato aperto un vano porta nella muratura e realizzato un bagno nello spiovente del tetto. Sia al piano S1 che al piano 1 risulta essere stato realizzato un cambio di destinazione d'uso da rispettivamente da cantina a residenziale e da sottotetto loc. di deposito a residenziale. Tali piani risultano essere altresì serviti dall'impianto di riscaldamento.

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

Descrizione delle opere da sanare: Cambio di destinazione d'uso non assentito al piano S1 e 1, realizzazione di vani porta su struttura portante, (questi ultimi classificabili come Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 16 della L.R. n. 15/2008), diversa distribuzione degli spazi interni

Note: Considerata la normativa attuale in evoluzione sul tema, (essendo altresì in attesa gli Enti dell'uscita del tariffario delle sanatorie anche alla luce del recente decreto Salva Casa), è ad oggi impossibile stimare un importo della sanatoria presumibile; (lo stesso, alla luce di quanto espresso con la presente, sarà da confermare con calcolo analitico da parte dell'UTC del Comune di Nazzano. Da una valutazione preliminare a vista delle parti abusive rilevate, nel caso di specie non sarebbe nemmeno difficile operare il ripristino dello stato dei luoghi senza pregiudicare la statica della parte dell'immobile realizzata in conformità (ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. 15/2008). Resta fermo il fatto che l'aggiudicatario dovrà valutare, unitamente all'Ufficio Tecnico Comunale, l'obbligo di dover presentare un'istanza di autorizzazione sismica all'Ufficio dell'ex Genio Civile (in sanatoria per le opere strutturali non denunciate come l'apertura del vano porta su muro portante al piano S1 e al piano 1) e, se del caso, di Autorizzazione Paesaggistica alla competente Soprintendenza, con le eventuali sanzioni, anche penali, derivanti nel caso in cui le variazioni apportate siano valutate come essenziali dagli istruttori ai sensi della L.R. n. 15/2008. Rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente e come in tale sede ben rappresentato, ai sensi del comma 3 dell'art. 22 della L.R. 15/2008, sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria il Comune si pronuncia entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della stessa, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Così come dichiarato dagli Uffici della Regione Lazio (Area ex Genio Civile di Rieti), qualora le opere realizzate si configurassero come opere eseguite in contravvenzione di norme sismiche, l'ex genio civile, all'atto della presentazione dell'istanza di autorizzazione sismica per la regolarizzazione dell'abuso, è obbligato a comunicare quanto denunciato dall'interessato all'Autorità Giudiziaria, ai fini della valutazione dell'abuso in sede penale indipendentemente dall'esecutore materiale dell'abuso medesimo. Non essendo stato possibile determinare un incremento del valore di mercato ottenuto con la realizzazione degli abusi, l'importo della sanzione potrebbe essere determinato così come prescritto dall'art. 2 lett. b) dell'art. 22 della L.R. 15/2008. Anche se non stimato in questa sede, lo stesso può essere comunque ricavato dalla riduzione attuata dal CTU sul valore di stima del 15%.

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

Note generali sulla conformità: Nel caso in esame a giudizio insindacabile del Comune però, sarebbe anche potenzialmente possibile, applicare i dettami dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, che permette, per gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata, di riaprire i termini del condono edilizio per

120 giorni successivi alla data di notifica del decreto di trasferimento immobili all'aggiudicatario; infatti, nel caso in esame, dovrebbe essere attestato il fatto che l'abuso sia stato commesso entro i termini di sanabilità concessi dall'ultima legge sul condono (ovvero entro il 31.03.2003). A favore di ciò gioca altresì il fatto che la natura del credito è stata generata con contratto di mutuo ipotecario del 15/07/2002. La data di tale atto risulta essere pertanto precedente a quella di entrata in vigore dell'ultimo condono di cui alla L. 326/2003 (02/10/2003)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | D.G.R. n. 6359 del 23/11/1982 |
| Zona omogenea: | "C"-Sottozona "C3"-Espansione turistico-residenziale |
| Norme tecniche di attuazione: | Tipologie a ville uni o bifamiliari - edifici unitari. Sono state definite C3 le aree perimetrare delle lottizzazioni private Monte Piccolo di 24,5 ha e Monte Tondo di 2,8 ha, quest'ultima di piccole dimensioni e già completamente edificata. La "Monte Piccolo" è in parte edificata e per la restante quota di lotti ancora non edificati sono state concesse negli ultimi anni le relative licenze di costruzioni. L'area minima di standards per l'istruzione è stata accorpata con quella analoga delle altre zone. Se si esclude l'area vincolata a verde privato non è stato possibile reperire per ora le aree per i parcheggi e per gli edifici di interesse comune. In questa zona in caso di decadimento delle licenze edilizie già rilasciate per decorrenza dei termini o in caso di demolizione per ricostruzione, l'edificazione è consentita secondo gli indici di zone se trattasi di singoli lotti; se invece sono disponibili 5 o più lotti contigui, è fatto obbligo ai proprietari di consorziarsi e presentare lottizzazioni convenzionate con le dotazioni di aree per uso collettivo (esclusa l'area per l'istruzione), nella misura di 20 mq/ab. |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 0,20 mc/mq |
| Rapporto di copertura: | non superiore al 5% |
| Altezza massima ammessa: | ml 6,00 (due piani) |
| Altro: | lotto minimo indivisibile: 3000 mq distacchi dai confini 7,00 m, fatti salvi i vincoli di distacco dalle strade come da D.M. 1404 |

Note sulla conformità: Nessuna.

Ci si rimette ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Nazzano ed elencati in altra sezione della presente trattazione

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione, parte di un villino bifamiliare, identificata nel lotto 43/b facente parte della lottizzazione privata del Consorzio Montepiccolo. La casa di abitazione, posta al piano S1, terra e primo, è un'unità parte di un villino bifamiliare, e si compone al piano S1 di una taverna utilizzata a fini abitativi come soggiorno/pranzo e di un deposito, al piano terra di un soggiorno, una cucina, una sala da pranzo, un disimpegno, un bagno e due camere da letto, di cui una matrimoniale; al piano 1 si trovano un ripostiglio, ed un bagno; completano la descrizione un terrazzo al piano primo, un terrazzo dei patii, un portico ed una corte di pertinenza esclusiva al piano terra, alla quale si accede da un cancello carrabile a confine, al livello inferiore, con la strada consortile; il tutto per una superficie complessiva di: loc. deposito al piano S1 (s.u.l. di ca 75,00 mq) abitazione piano terra (s.u.l. di ca 105,00 mq), loc. deposito piano primo (s.u.l. di ca 36,00 mq), corte pertinenziale esclusiva (s.u.l. di ca 1590,00 mq); patii al piano terra (s.u.l. di ca 52,00 mq), portico al piano terra (s.u.l. di ca 25,00 mq), terrazzo al piano terra (s.u.l. di ca 8,00 mq), terrazzo al piano primo (s.u.l. di ca 23,00 mq).

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: loc. Montepiccolo, 53 – 00060 Nazzano Romano (RM) - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.914,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: loc. Montepiccolo, 53 – 00060 Nazzano Romano (RM); ha un'altezza utile interna di circa m. variabile ai piani come da planimetrie di rilievo allegate

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: buono

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

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: **sufficienti**

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

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

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

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i 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 rame** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1990 |
| Note | Su richiesta del CTU non è stata esibita e non stato possibile verificare l'esistenza della dich. di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | termostufa a legna + boiler elettrico per produzione di ACS |
| Stato impianto | buono |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1990 |
| Note | Su richiesta del CTU non è stata esibita e non stato possibile verificare l'esistenza della dich. di conformità degli impianti 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 |
|---|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| locale di deposito piano S1 | sup reale lorda | 75,00 | 0,35 | 26,25 |
| abitazione piano terra | sup reale lorda | 105,00 | 1,00 | 105,00 |
| patio piano T | sup reale lorda | 52,00 | 0,35 | 18,20 |
| portico piano T | sup reale lorda | 25,00 | 0,35 | 8,75 |
| terrazzo piano T | sup reale lorda | 8,00 | 0,35 | 2,80 |
| locale di deposito piano 1 | sup reale lorda | 36,00 | 0,35 | 12,60 |
| terrazzo piano 1 | sup reale lorda | 23,00 | 0,35 | 8,05 |
| corte piano T (per i primi 25 mq di superficie) | sup reale lorda | 25,00 | 0,10 | 2,50 |
| corte piano T (per la superficie eccedente i primi 25 mq di superficie) | sup reale lorda | 1.565,00 | 0,02 | 31,30 |
| | | 1.914,00 | | 215,45 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2024

Zona: Nazzano loc. Collepiccolo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

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 simili 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 Nazzano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Nazzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Nazzano, Fiano Romano, Passo Corese, Rieti, 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 simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Nazzano (loc. Montepiccolo) per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 258.540,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| locale di deposito piano S1 | 26,25 | € 1.200,00 | € 31.500,00 |
| abitazione piano terra | 105,00 | € 1.200,00 | € 126.000,00 |
| patio piano T | 18,20 | € 1.200,00 | € 21.840,00 |
| portico piano T | 8,75 | € 1.200,00 | € 10.500,00 |
| terrazzo piano T | 2,80 | € 1.200,00 | € 3.360,00 |
| locale di deposito piano 1 | 12,60 | € 1.200,00 | € 15.120,00 |
| terrazzo piano 1 | 8,05 | € 1.200,00 | € 9.660,00 |
| corte piano T (per i primi 25 mq di superficie) | 2,50 | € 1.200,00 | € 3.000,00 |

| | | | |
|---|-------|------------|-------------|
| corte piano T (per la superficie eccedente i primi 25 mq di superficie) | 31,30 | € 1.200,00 | € 37.560,00 |
|---|-------|------------|-------------|

| | | | |
|---|--|--|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 258.540,00 |
|---|--|--|--------------|

| | | | |
|----------------------|--|--|---------------------|
| Valore Finale | | | € 258.540,00 |
|----------------------|--|--|---------------------|

| | | | |
|--------------|--|--|--------------|
| Valore corpo | | | € 258.540,00 |
|--------------|--|--|--------------|

| | | | |
|------------------|--|--|--------|
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
|------------------|--|--|--------|

| | | | |
|---------------------------|--|--|--------------|
| Valore complessivo intero | | | € 258.540,00 |
|---------------------------|--|--|--------------|

| | | | |
|------------------------------------|--|--|--------------|
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 258.540,00 |
|------------------------------------|--|--|--------------|

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 in villini [A7] | 215,45 | € 258.540,00 | € 258.540,00 |

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%) | € 38.781,00 |
|---|-------------|

| | |
|---|------------|
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: | € 3.939,18 |
|---|------------|

| | |
|---|----------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 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: | €215.019,82 |
|---|--------------------|

Data generazione:

24-04-2025

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini