

GIOVANNELLI

ING. ANDREA

VIA LABRO N.7 - 02100 RIETI (RI)
P.IVA 01281370575

CELL. 339 7943839
e-mail: andrea_giovannelli@yahoo.it

COMUNE DI RIETI
REGIONE LAZIO – PROVINCIA DI RIETI

Opera: ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 68/2021
PROMOTORE: ZENITH GLOBAL SPA
precedentemente: WHITESTAR SRL
in qualità di manadtaria di ETNA SPV SRL
G.I.: DOTT.ssa MARILINA GUGLIELMI

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- n° 00 - Indice degli allegati;
- n° 01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati;
- n° 02 - Elaborato Fotografico dei Beni Pignorati;
- n° 03 - Risultanze Atti Agenzia delle Entrate (Visure Catastali, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali);
- n° 04 - Risultanze Ufficio Tecnico;
- n° 05 - Verbale di Sopralluogo;
- n° 06 - Certificazione Notarile Sostitutiva, Visure Ipocatastali ed Atti di Provenienza;
- n° 07 - Ricevute delle Lettere Raccomandate vs. Debitore e delle Comunicazioni al Creditore ed al Custode;
- n° 08 - Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...);
- n° 09 - Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.);
- n° 10 - Bozzetto Descrittivo.

Scala:

[-]

Revisione:

☐ 4

Data:

MAG '26

Committente:

TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:

Ing. ANDREA GIOVANNELLI

Giovannelli



Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO PER IL GIUDICE
[VERSIONE PRIVACY]

ELABORATO:

PERIZIA di STIMA

TRIBUNALE DI RIETI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:
ZENITH GLOBAL SPA
PRECEDENTEMENTE
WHITESTAR SRL in qualità di mandataria di ETNA SPV S.R.L.

contro:

██████████ E ██████████

N° Gen. Rep. **68/2021**
Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/06/2025

Giudice Delle Esecuzioni:
GIUDICE MARILINA GUGLIELMI

Custode Giudiziario:
Avv. ELENA LEONARDI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001 - LOTTO UNICO – CORPO: C

AGGIORNAMENTO N.4 DEL 15/05/2026

Esperto alla stima: Ing. ANDREA GIOVANNELLI
Codice fiscale: GVNNDR77A30H282R
Partita IVA: 01281370575
Studio in: Via Labro 7 – 02100 RIETI
Tel./Fax – Cell.: 0746.203503 / 339.7943839
Email: andrea_giovannelli@yahoo.it
Pec: andrea.giovannelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Via Larghetto, identificati al Catasto del suddetto Comune al Foglio 91, Particella 106 Sub.4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Lotto: 001 – CORPO: C.

Corpo C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al Catasto del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Categoria: Immobile adibito a Civile Abitazione con Categoria Catastale A/2.

Dati Catastali: Beni intestati a [REDACTED]

[REDACTED] Nuda proprietà per 1/1 e [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di Usufrutto con la quota di 1/1.

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Rieti (RI) al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4, Indirizzo Via Larghetto n.21, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie Totale: 181 mq (Totale escluse aree scoperte: 160 mq), Rendita € 716,58.

2. Stato di possesso

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Via Larghetto, identificati al Catasto del suddetto Comune al Foglio 91, Particella 106 Sub.4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Lotto: 001 – CORPO C.

Corpo C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 25/03/2022 ed in data 09/12/2024, l'immobile è risultato occupato dal debitore e dai propri familiari, ovvero ai fini della procedura è considerato **libero**.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Via Larghetto, identificati al Catasto del suddetto Comune al Foglio 91, Particella 106 Sub.4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Lotto: 001 – CORPO C.

Corpo C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al Catasto del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **Si** ma l'accessibilità è limitata al solo piano terra in quanto il collegamento tra i due livelli avviene per mezzo di una scala.

4. Creditori Iscritti

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Via Larghetto, identificati al Catasto del suddetto Comune al Foglio 91, Particella 106 Sub.4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Lotto: 001 – CORPO C.

Corpo C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al Catasto del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Creditori Iscritti:

- 1) AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, con sede legale in Roma (RM), Via Giuseppe Grezar n.14, C.F.: 13756881002.
- 2) CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A., con sede in Chieti (CH), Via Colonna n.24, C.F.: 00098470693.

5. Comproprietari

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Via Larghetto, identificati al Catasto del suddetto Comune al Foglio 91, Particella 106 Sub.4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Lotto: 001 – CORPO C.

Corpo C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Comproprietari:

[REDACTED], con diritto di Usufrutto con la quota di 1/1.

6. Misure Penali

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Via Larghetto, identificati al Catasto del suddetto Comune al Foglio 91, Particella 106 Sub.4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Lotto: 001 – CORPO C.

Corpo C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al Catasto del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Misure Penali: Non note.

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Via Larghetto, identificati al Catasto del suddetto Comune al Foglio 91, Particella 106 Sub.4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Lotto: 001 – CORPO C.

Corpo C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al Catasto del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4(particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Continuità delle trascrizioni: Si.

8. Prezzo

Beni: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Via Larghetto, identificati al Catasto del suddetto Comune al Foglio 91, Particella 106 Sub.4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Lotto: 001 – CORPO C.

Corpo C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al Catasto del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4(particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Valore complessivo intero nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (OVVERO PER IL SOLO DIRITTO DI USUFRUTTO): € 79.500,00

Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, in Località Piani di Poggio Fidoni, Via Larghetto 21, identificati al Catasto del suddetto Comune al Foglio 91, Particella 106 Sub.4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

LOTTO 001 - CORPO C (LOTTO UNICO)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche copia delle Note di Trascrizione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atto di Provenienza").

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI. - Per completezza, oltre alla Certificazione Notarile già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza e delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza").

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al Catasto del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Immobile sito in Rieti (RI) - CAP 02100 – Località Piani di Poggio Fidoni - Via Larghetto n.21.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), più precisamente in Via Larghetto n.23, in Località Piani di Poggio Fidoni. Si accede all'immobile attraverso una corte, di fatto esclusiva, identificata come Particella 113 Subalterno 6, confinante in gran parte con altra corte comune a tutti i fabbricati che insistono sulla Particella 113 (Sub. 11) precedentemente richiamata, della medesima proprietà. Si sviluppa su due livelli ed è caratterizzato al piano terra da un ampio ingresso con soggiorno, ampia cucina e bagno; sempre al piano terra, è presente anche un vano scala di collegamento con il piano primo caratterizzato da tre ampie camere, due bagni ed un terrazzo di forma non regolare. L'immobile descritto è dotato di tutti gli impianti tecnologici (quali quello idrotermosanitario, ovvero per la distribuzione del fluido vettore per il riscaldamento, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, ecc.), dei quali, però, in sede di sopralluogo da parte del CTU, non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la reale consistenza ed il corretto funzionamento. Nella corte a servizio dell'unità immobiliare descritta, in prossimità del cancello principale di ingresso ed a ridosso del muro di recinzione, è presente una tettoia con struttura portante leggera, di fatto aperta su più lati, adibita a rimessa e/o piccolo deposito. L'immobile si presenta in un eccellente stato di manutenzione e non necessita di particolari interventi per renderlo immediatamente utilizzabile.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Nuda proprietà per la Quota di 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED].

Usufrutto per la Quota di 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED].

Eventuali comproprietari ulteriori: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati con intestazione:

[REDACTED], Nuda Proprietà per 1/1 e [REDACTED]
[REDACTED], Usufrutto per 1/1.

Immobile Adibito a Civile Abitazione così costituito:

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Rieti (RI) al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4, Indirizzo Via Larghetto n.21, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Superficie Totale: 181 mq (Totale escluse aree scoperte: 160 mq), Rendita € 716,58.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Rieti (RI) al Foglio 91, Particella 106, Sub.4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6), confina a nord con strada comunale Via Larghetto, ad est con il Sub 11 della medesima proprietà, ad ovest con altra u.i. identificata sempre come particella 106 ma avente univoco numero di subalterno di altra proprietà ed a sud con la particella 108 di altra proprietà.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 23/03/2022 ed in data 09/12/2024 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rieti - Ufficio Provinciale - Territorio, sono emerse difformità. Quest'ultime riguardano in buona sostanza una parziale diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano primo, ad un modesto ampliamento dei locali al piano terra, oltre che alcune imprecisioni grafiche (tra cui una diversa forma del terrazzo al piano primo). In aggiunta, si precisa che è presente nella corte identificata come particella 113 subalterno 6, corte di fatto esclusiva ed a servizio del fabbricato ivi descritto identificato come particella 106 subalterno 4, una tettoia aperta su più lati ma adiacente al muro di recinzione che separa la suddetta corte da quella adiacente identificata come particella 113 subalterno 11, della quale tettoia non vi è alcun riscontro catastale (con assenza della relativa planimetria catastale). Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte, si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell' "Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: aggiornamento della Planimetria Catastale e della Categoria Catastale della u.i. oggetto di stima, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi degli Artt. 36, 36-bis e/o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm., oltre che della L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile e concedibile dagli Enti preposti alla ricezione ed alla valutazione del titolo suddetto. **Dunque, risulta necessaria la redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 600,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 750,00.**

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ CATASTALE.

Note generali sulla conformità catastale: le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), più precisamente in Via Larghetto n.21, in Località Poggio Fidoni, nella periferia della Città di Rieti (RI), distante alcuni chilometri dal centro storico del suddetto Comune.

Caratteristiche Zona: Periferica Prevalentemente Residenziale e Agricola.

Area Urbanistica: Mista con Traffico Locale e con Parcheggi destinati ai Residenti.

Servizi Presenti ed Offerti nella Zona: Negozi al Dettaglio, Ristoranti, Ecc...

Caratteristiche Zone Limitrofe: Zone Miste Residenziali e Agricole.

Importanti Centri Limitrofi: Terni, Roma, L'Aquila, Ecc...

Attrazioni Paesaggistiche: Bellezze Naturali e Paesaggistiche tipiche della zona collinare e montana limitrofa.

Attrazioni Storiche: Beni di interesse storico presenti prevalentemente nei centri e nei relativi borghi storici del Comune di Rieti e dei principali comuni limitrofi.

Principali Collegamenti Pubblici: Trasporto Pubblico sia a livello locale, che provinciale, che regionale.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 25/03/2022 ed in data 09/12/2024, l'immobile è risultato occupato dai debitori e dai propri familiari, ovvero ai fini della procedura è considerato **libero**.

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:

Non noti e non presenti in atti.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non Note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non Noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non Note.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI S.P.A. contro [REDACTED] e [REDACTED]; Importo capitale: € 85.000,00; Importo ipoteca: € 170.000,00; A rogito del Notaio Francesco Vitiello in data

20/09/2007 al Numero di Repertorio 2592/1396; Iscritta a Rieti in data 25/09/2007 ai nn. 10805/2313 di Formalità.

Ipoteca Volontaria a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE contro [REDACTED]; Importo capitale: € 32.210,81; Importo ipoteca: € 64.421,62; ruolo del 12/03/2018 al Numero di Repertorio 780/9618; Iscritta a Rieti in data 13/03/2018 ai nn. 1908/241 di Formalità.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ETNA SPV S.R.L. contro [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Rieti in data 03/06/2021 al Numero di Repertorio n. 512/2024; Trascritto a Rieti in data 16/07/2021 ai nn. Reg. Gen. 6484 Reg. Part. 5599.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non note.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipocatastale in atti, in allegato alla presente, si riporta copia semplice delle Note di Trascrizione della documentazione indicata nei paragrafi che precedono (vedi ALLEGATO N° 06 "Certificazione Notarile Sostitutiva - Visure Ipocatastali - Atti di Provenienza - Altro").

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Spese di gestione condominiale: **NON NOTE.**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **VEDI NOTA CHE SEGUE.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON NOTE.**

Millesimi di proprietà: **NON NOTI.**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **SI**, ma l'accessibilità è limitata al solo piano terra in quanto il collegamento tra i due piani avviene tramite una scala interna sprovvista però di ausili per persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **NON NOTI.**

Attestazione Prestazione Energetica: **REDATTA COME PREVISTO PER LEGGE.**

Indice di prestazione energetica: **G.**

Note Indice di prestazione energetica: **NESSUNA.**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. **42/2004: NON NOTI.**

Avvertenze ulteriori – CORPO C: alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Finanziario - del Comune di Rieti (RI) tramite PEC, e acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 42417 del 13/07/2022, ha fatto seguito la risposta dell'ufficio Tributi del Comune di Rieti (RI).

inviata al sottoscritto in data 15/07/2022 Prot. 42961 del 15/07/2022, dove è emersa una situazione debitoria a carico dei proprietari degli immobili oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alla nota di cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Relazione Notarile fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 04/05/1983 al 16/07/1997: è proprietario il Sig. [REDACTED], proprietà per 1/1, con verbale di conciliazione a rogito del Dott. Giovanni Tomassetti, redatto dinanzi al Giudice Istruttore Dott. Filabozzi del 04/05/1983 registrato il 24/05/1983 al n.377; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 24/10/1983 ai nn.6845/6008.

Dal 16/07/1997 ad oggi (Attuale Proprietà): sono proprietari [REDACTED], Nuda Proprietà per 1/1 e [REDACTED], Usufrutto per 1/1, con atto di donazione accettata a rogito del Notaio Michele Santarcangelo, del 16/07/1997 al Numero di Repertorio 14871; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti in data 12/08/1997 ai nn.4823/3833.

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA N. 1:

Numero pratica: Permesso Per Eseguire I Lavori N.19206 del 13/05/1983.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso Per Eseguire I Lavori.

Per lavori di: Rifacimento del tetto del fabbricato sito in Piani P. Fidoni Via Larghetto da copertura a padiglione a copertura a capanna.

Oggetto: Costruzione esistente.

Presentazione fatta in data 22/04/1983 ma non è noto il numero di protocollo.

Rilascio eseguito in data 13/05/1983 al Numero di Protocollo 19206.

Dati precedenti relativi al corpo: C.

PRATICA N. 5:

Numero pratica: Decreto Dirigenziale dell'Ufficio Speciale Ricostruzione Sisma del Lazio (USR Lazio) n. A00726 del 01/06/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Decreto Dirigenziale Ufficio Speciale Ricostruzione (USR) Lazio.

Per lavori inerenti: Interventi di riparazione e rafforzamento locale su edifici ai sensi delle ordinanze 4 e 8 del Commissario Straordinario alla Ricostruzione, determinazione del contributo in favore di [REDACTED] in qualità di Delegata del condominio di fatto, ovvero dagli altri condomini quali soggetti legittimati, del fabbricato adibito ad uso abitativo sito nel Comune di Rieti, in Località Poggio Fidoni, distinto in catasto al Foglio 91 Particella 106 Subb.: 2 e 4 (Rif. ID 5596).

Oggetto: Costruzione esistente.

Presentazione fatta in data 26/05/2020 al N. di Protocollo 724.

Rilascio in data 01/06/2020 al n. di prot. A00726.

AGIBILITÀ: Non richiesta e non rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie ed urbanistiche: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante i sopralluoghi svolti in data 25/03/2022 ed in data 09/12/2024 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia di riferimento in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI), **ovvero:**

- **per il CORPO C il "Decreto Dirigenziale USR Lazio n. A00726 del 01/06/2020";**

quali ultimi Titoli Abilitativi Edilizi in atti rilasciati e/o validi e si è riscontrato che:

- relativamente al CORPO C, lo stesso risulta sostanzialmente non conforme per una diversa distribuzione degli spazi con la presenza in prossimità della corte esclusiva di pertinenza di una tettoia, con struttura portante leggera, libera su più lati ma a ridosso del muro di separazione della suddetta corte da quella adiacente;

Per una miglior comprensione di quanto suddetto si rimanda a quanto rappresentato nell' "ALLEGATO N°01", facente parte integrante della presente relazione.

Le suddette irregolarità, sono regolarizzabili mediante:

- **CORPO C: Acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli Artt. 36, 36-bis e/o 37 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile e concedibile, per tutto o almeno per parte di quanto risultato non regolare, sia dal punto di vista edilizio che urbanistico, da rilasciarsi da parte di tutti gli enti interessati, sia comunali che sovramunicipali, se del caso, e preposti alla ricezione della richiesta di rilascio di specifica autorizzazione e/o nulla osta e/o Titolo Abilitativo Edilizio (Uffici Comunali, Provinciali e Regionali). Sinteticamente, risulta necessario presentare una PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA di natura edilizia, urbanistica e strutturale, da presentare presso tutti gli enti concedenti e preposti a riceverla (ovvero almeno gli Uffici Comunali, quelli Provinciali e quelli Regionali) per acquisire l'eventuale Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria comprensivo della eventuale Autorizzazione Sismica in Sanatoria e dell'eventuale Autorizzazione Paesaggistica e/o di altra natura in Sanatoria, nel rispetto di tutta la vincolistica di natura comunale, provinciale e regionale, che insiste sull'area in cui ricadono i fabbricati, se ammissibile e concedibile. L'istanza andrà presentata ai suddetti enti ai sensi del DPR 380/2001 (Artt. 36-37 e ed Art. 96), ai sensi del D.M. 17/01/2018 e relativa circolare esplicativa emanata dal CSLPP e nel rispetto delle previsioni di cui alla Legge Regionale N.15/2008 e ss.mm.ii., oltre che del Regolamento Regionale N.26/2020 e ss.mm.ii (R.R. N.07/2021). Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza, e, se ne ricorrono i presupposti, indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio (se ammissibile). Al momento non è in alcun modo possibile stimare con precisione il costo per le necessarie Spese Tecniche, per gli Oneri e per le Sanzioni Totali che potrebbe essere necessario complessivamente per la eventuale regolarizzazione. Si precisa che nel caso in cui non fosse possibile procedere con il rilascio/acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, vi sarà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi legittimo e/o autorizzato. Tuttavia, Il costo delle Spese Tecniche per eseguire quanto sopra può essere**

solo stimato e presunto per un importo non inferiore ad € 3.500,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, per circa € 3.500,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica-strutturale delle u.i. di cui al cespite oggetto di pignoramento, sono stimabili in almeno € 7.000,00 (cifra solo stimata e presunta!!!). Si precisa inoltre che, per quanto non regolarizzabile, ovvero non sanabile dal punto di vista edilizio-urbanistico-strutturale, essendo necessario ripristinare lo stato dei luoghi già autorizzato e quindi legittimo, le spese richieste sono ritenute, anche indirettamente, paragonabili alle spese tecniche già stimate sopra. Alla regolarizzazione edilizia-urbanistica-strutturale, dovrà fare seguito la relativa regolarizzazione di natura catastale, già illustrata in precedenza.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica mediante la presentazione di relativa specifica pratica in sanatoria, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale, se del caso.

Per quanto sopra si dichiara:

- **la NON CONFORMITÀ EDILIZIA e la NON CONFORMITÀ URBANISTICA.**

Note generali sulla conformità edilizia ed urbanistica: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica oltre che strutturale sono solo stimate e presunte (!!!), in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità con cui sarà redatta ed integrata la pratica sia dalle decisioni in capo ai Responsabili degli Uffici Tecnici degli Enti preposti alla ricezione, controllo e verifica della stessa pratica per l'eventuale rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Per gli aspetti che non sarà eventualmente possibile sanare, sarà altresì necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come già autorizzato e legittimo, le cui spese possono ritenersi del medesimo ordine di grandezza dell'importo delle spese tecniche già appositamente stimate.

7.2 Conformità urbanistica:

CORPO C: Immobili siti nel Comune di Rieti (RI) – CAP 02100, Località Piani di Poggio Fidoni, Via Larghetto 21, identificati al Catasto del suddetto Comune al Foglio 91, Particella 106 Sub. 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Strumento Urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	Con D.G.R. n° 347 del 13/07/2012 , Pubblicato sul B.U.R.L. n.35 del 07.08.2012.
Zona Omogenea:	ZONA OMOGENEA B3.
Norme Tecniche Di Attuazione:	Vedere Art.27 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NON NOTO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NON NOTI.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NON NOTE.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedere Art.27 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedere Art.27 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

Altezza Massima Ammessa:	Vedere Art.27 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere Art.27 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

NOTA sulla CONFORMITÀ URBANISTICA: Non potendo prescindere la conformità urbanistica da quella edilizia, per quanto concerne l'assenza della CONFORMITÀ URBANISTICA e la relativa procedura di regolarizzazione, si rimanda a quanto già descritto al punto precedente in merito alla non conformità edilizia, da intendersi come non conformità di natura sia edilizia che urbanistica (vedere precedente Paragrafo 7.1).

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al Catasto del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rieti (RI), più precisamente in Via Larghetto n.21, in Località Piani di Poggio Fidoni. Si accede all'immobile attraverso una corte, di fatto esclusiva, identificata come Particella 113 Subalterno 6, confinante in gran parte con altra corte comune a tutti i fabbricati che insistono sulla Particella 113 (Sub. 11) precedentemente richiamata, della medesima proprietà. Si sviluppa su due livelli ed è caratterizzato al piano terra da un ampio ingresso con soggiorno, ampia cucina e bagno; sempre al piano terra, è presente anche un vano scala di collegamento con il piano primo caratterizzato da tre ampie camere, due bagni ed un terrazzo di forma non regolare. L'immobile descritto è dotato di tutti gli impianti tecnologici (quali quello idrotermosanitario, ovvero per la distribuzione del fluido vettore per il riscaldamento, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, ecc.), dei quali, però, in sede di sopralluogo da parte del CTU, non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la reale consistenza ed il corretto funzionamento. Nella corte a servizio dell'unità immobiliare descritta, in prossimità del cancello principale di ingresso ed a ridosso del muro di recinzione, è presente una tettoia con struttura portante leggera, di fatto aperta su più lati, adibita a rimessa e/o piccolo deposito. L'immobile si presenta in un eccellente stato di manutenzione e non necessita di particolari interventi per renderlo immediatamente utilizzabile.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Nuda proprietà per la Quota di 1/1 di [REDACTED]

Usufrutto per la Quota di 1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari ulteriori: nessuno.

Superficie Complessiva di circa 239 [mq] + corte privata di circa 297 [mq].

È posto al piano Terra e Primo.

L'edificio è stato costruito in epoca non nota.

Ha un'altezza utile interna variabile (Vedere Allegato n.01).

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 25/03/2022 ed in data 09/12/2024, l'immobile è risultato in condizioni buone, necessitando di modesti interventi di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO AL CORPO C:

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno; protezione: persiana; materiale protezione: legno; condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: sufficienti.
Pavim. interna:	materiale: piastrelle di ceramica/gres/cotto/parquet; condizioni: sufficienti.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente; materiale: legno e vetro; accessori: senza maniglione antipanico; condizioni: sufficienti.

IMPIANTI:

Elettrico:	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: da verificare; conformità: da collaudare.
Fognatura:	tipologia: non verificabile; rete di smaltimento: tubazioni sottotraccia; recapito: non verificabile; ispezionabilità: non verificabile; condizioni: non verificabile; conformità: da collaudare.
Gas:	tipologia: sottotraccia; alimentazione: gas; rete di distribuzione: tubazioni in metallo; condizioni: da verificare; conformità: da collaudare.
Idrico:	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: tubazioni sotto traccia; condizioni: da verificare; conformità: da collaudare.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico:	SI.
----------------------------	-----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento:	SI.
-----------------------------------	-----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio:	NO.
------------------------------	-----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi:	NO.
--	-----

Note generali conclusive sugli impianti: durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale

consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dal CTU durante il sopralluogo del 25/03/2022 e del 09/12/2024, prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio di riferimento (Decreto Dirigenziale USR Lazio n. A00726 del 01/06/2020) e la planimetria catastale presente in atti presso l'ufficio del catasto.

Destinazione [-]	Parametro [-]	Superficie [mq] reale/potenziale	Coeff. Correttivo [-]	Superficie Equivalente [mq]
Sup. Primaria – Residenziale P.T.	Sup Reale Lorda	133,90	1,00	133,90
Sup. Primaria – Residenziale P.1	Sup Reale Lorda	96,90	1,00	96,90
Sup. Secondaria – Corte privata	Sup Reale Lorda	297,70	0,15	44,66
Sup. Secondaria - Terrazzo	Sup Reale Lorda	8,40	0,40	3,36
TOTALE	Sup Reale Lorda	536,90		278,82

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - **Sottocategoria:** Intero Edificio.

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: 1° semestre - Anno 2024.

Zona: Rieti (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min: 950,00 [€/mq].

Valore di mercato max: 1.100,00 [€/mq].

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Rieti (RI) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Rieti (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) – L'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Rieti (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 1° Semestre 2024, per edifici adibiti ad Abitazioni Civili nel Comune di Rieti (RI) – Località Piani di Poggio Fidoni, risultano i seguenti Parametri Medi di Zona, in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per Abitazioni Civili: minimo 950,00 (€/mq lordo) - massimo 1.100,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rieti): <http://www.agenzia territorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale ovvero sia comunale che provinciale, che trattano del mercato immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

CORPO C: ABITAZIONE CIVILE [Categoria Catastale A/2].

Immobile adibito a civile abitazione identificato al Catasto del Comune di Rieti al Foglio 91, Particella 106, Subalterno 4 (particella complessa graffata con la Particella 113 Sub. 6).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 306.702,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Sup. Primaria – Residenziale P.T.	133,90	€ 1.100,00	€ 147.290,00
Sup. Primaria – Residenziale P.1	96,90	€ 1.100,00	€ 106.590,00
Sup. Secondaria – Corte privata	44,66	€ 1.100,00	€ 49.126,00
Sup. Secondaria - Terrazzo	3,36	€ 1.100,00	€ 3.696,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo:	€ 306.702,00
Valore corpo:	€ 306.702,00
Valore Accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero:	€ 306.702,00
Valore complessivo diritto e quota:	€ 306.702,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore Intero Medio Ponderale [€]</i>
CORPO C	Abitazione Civile con Categoria Ca- tastale [A/2]	278,82	€ 306.702,00
TOTALE			€ 306.702,00

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 disposizioni del G.E. (minimo 15%):	€ 46.005,30
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio:	
(spese indicative e solo stimati e presunte!!!):	€ 7.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	
(spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):	€ 600,00
Giudizio di comoda divisibilità:	BENE NON DIVISIBILE

8.5 Valore dell'intera proprietà con la quota di 1/1 del lotto:

Considerata una riduzione del valore dovuto agli adeguamenti di cui al precedente paragrafo 8.4, pari complessivamente ad € (46.005,30 + 7.750,00 + 600,00) = € 54.355,30, ne consegue quanto di seguito indicato: € (306.702,00 – 54.355,30) = € 252.346,70. Dunque:	
Valore virtuale dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per il diritto della piena proprietà dell'intero con la quota di 1/1:	€ 252.346,70
Valore virtuale dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per il diritto della piena proprietà dell'intero con la quota di 1/1 <u>(arrotondato all'intero più opportuno)</u> :	<u>€ 252.350,00</u>

8.6 Adeguamento della stima per il diritto di usufrutto:

Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente desunto dalla tabella ufficiale stabilita dalla norma vigente per l'anno 2025, in relazione all'età dell'usufruttuario ([REDACTED])

[REDACTED] Si precisa che per rendita annua si intende il valore della piena proprietà del bene in questione moltiplicato per l'interesse legale, attualmente imposto pari al 2,5% (due virgola cinque per cento). Infatti, alla luce delle nuove disposizioni del T.U.R. (D.P.R. 131/1986) e del T.U.S. (D.Lgs. 346/1990) entrate in vigore il 1° Gennaio 2025, benché per l'anno 2025 il Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze del 10/12/2024 (pubblicato in G.U. n. 294 del 16/12/2024) abbia fissato al 2% la misura del saggio degli interessi legali, il calcolo delle percentuali dell'usufrutto/nuda proprietà da valere per l'anno 2025 va fatto utilizzando comunque il saggio di interesse legale del 2,5%, ossia il minimo previsto dal nuovo art. 46 comma 5-ter del T.U.R. (D.P.R. 131/1986) e dal nuovo art. 17 comma 1-ter del T.U.S. (D.Lgs. 346/1990). Andranno, a tal fine utilizzati, i coefficienti determinati assumendo come riferimento il saggio di interesse legale al 2,5% e quali riportati nel prospetto dei coefficienti di cui all'Allegato 1 al D.Lgs. 18/09/2024 n. 139 così come confermato dall'art. 1, comma 3, del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 27/12/2024 (pubblicato in G.U. n. 305 del 31/12/2024). Dunque, la stima del diritto di usufrutto è condotta considerando i seguenti n.3 parametri:

- Valore della piena proprietà dell'immobile.
- Interesse legale pari al 2,5%.
- Valore del diritto di usufrutto come riportato nella sopra richiamata Tabella, in relazione alle fasce di età dell'USUFRUTTUARIO (per anni già compiuti del Signor [REDACTED]), pari al 30% del valore della piena proprietà.

Dunque, vengono assunti come valori di partenza per la stima finale, i dati riepilogati come sotto riportato:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore Intero Medio Ponderale- della Piena Proprietà [€]</i>	<i>Diritto E Quota da Considerare</i>
CORPO C	Abitazione Civile Categoria Cata- stale. [A/2]	278,82	€ 306.702,00	[DIRITTO E QUOTA = = USUFRUTTO di 1/1]

Sulla base delle disposizioni vigenti sopra richiamate, ne deriva il seguente calcolo per la stima del valore dell'immobile, secondo il diritto e la relativa quota corrispondente, come dettagliatamente esplicitato nella tabella che segue. In particolare, relativamente al CORPO C di che trattasi, per chiarezza espositiva, si procede a stimare il valore del bene con diritto di usufrutto per la quota di 1/1 posseduto dal Sig.r [REDACTED]

ID immobile e relativo valore della Piena Proprietà	Diritto di Godimento	Età Minima dell'Usufruttuario e Valore % della Riduzione del Valore del Bene	Coefficiente Moltiplicativo dettato dal Tasso di Interesse Legale applicato alla Piena Proprietà [2,5 %]	Valore Diritto E Quota Applicata [€]
CORPO C	PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1	-	-	€ 306.702,00 [DIRITTO E QUOTA = PROPRIETA' di 1/1]
CORPO C	USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/1	Sig.r [REDACTED] 80 Anni – 30% (Coefficiente = 0,30)	1,025	€ 306.702,00*0,30*1,025 = € 94.310,90 [DIRITTO E QUOTA = USUFRUTTO di 1/1]
CORPO C	NUDA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1	-	-	€ 306.702,00 – € 94.310,90 = = € 212.391,10 [DIRITTO E QUOTA = NUDA PROPRIETA' di 1/1]

8.7 Prezzo reale di vendita del lotto considerati i diritti reali di godimento (usufrutto):

Prezzo iniziale di vendita dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova per il solo diritto di usufrutto dell'intero con la quota di 1/1, secondo le risultanze di cui al precedente paragrafo 8.6 (€ 94.310,90) con arrotondamento all'intero più opportuno:

€ 94.300,00

Ovvero, considerando se del caso:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 15%), calcolato sul valore del solo diritto di usufrutto (€ 94.310,90):

€ 14.146,64

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 600,00

(spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):

ne deriva:

Prezzo reale di vendita dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, decurtando la riduzione del valore per l'immediatezza della vendita per il solo diritto di usufrutto per la quota di 1/1 ed i costi di cancellazione oneri e formalità secondo le risultanze di cui sopra, pari a: € (94.310,90 - 14.146,64 - 600,00) = € 79.564,26 , con arrotondamento all'intero più opportuno:

€ 79.500,00

Data generazione:
30/05/2026

L'Esperto Alla Stima
Ing. Andrea Giovannelli

