



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Società doValue S.p.a (mandataria)

in nome e per conto di **LUZZATTI Pop NPLs 2021 S.r.l.** (cessionaria)

contro:

..... **"omissis"**

N° Gen. Rep. **136/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-03-2025 ore 10.15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

Custode Giudiziario: **Avv. Maria Rosaria BONAFACCIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 – (UNICO)

Versione Privacy

ABITAZIONE indipendente in centro storico

Comune di Cittaducale (RI) – Capoluogo

Esperto alla stima: Architetto **Marco SIGNORETTI**

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Paolessi n. 83 - 02100 Rieti

Telefono / Fax: 0746-200.628

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Corso Giuseppe Mazzini civ. 155-157 - **CITTADUCALE** (RI) – 02015 - Capoluogo

Lotto: 01 (unico) - **ABITAZIONE indipendente in centro storico**

Corpo: **A** – **Abitazione con cantine**

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

INTESTAZIONE CATASTALE intero compendio:

- **"omissis"** nata a VICENZA (VI) il 21/01/1969
C.F. : **"omissis"**
Proprietà 1/1 coniugata in regime di separazione dei beni

Compendio costituito da **una sola unità immobiliare** come di seguito distinta in **CATASTO FABBRICATI**:

- foglio **24**, particella **327**, scheda catastale presente in atti indirizzo Corso Giuseppe Mazzini N. 157, scala -----, interno -----, piano S1-T-1, comune CITTADUCALE, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 223 mq, rendita € 564,23

2. Stato di possesso

Compendio occupato dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare
(*considerato libero per la procedura*)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Verificata con esito : Negativo

4. Creditori Iscritti

- **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA** (oggi DoValue S.p.a.):
Ipoteca iscritta a RIETI in data 30/04/2009 **Form. 1276**
- **CREDITO EMILIANO SPA:**
Ipoteca iscritta a RIETI in data 19/07/2013 **Form. 456**
- **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.** (oggi BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA s.p.a.):
Ipoteca iscritta a RIETI in data 24/06/2014 **Form. 344**
- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VELINO S.C.** (oggi BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPEL-
LO E DEL VELINO Soc. Coop.)
Ipoteca iscritta a RIETI in data 18/07/2014 **Form. 415**



5. Comproprietari

Nessuno



6. Misure Penali

Non rilevate



7. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito: **Positivo**

8. Prezzo

Prezzo a base d'asta in cifra tonda : € **54.000,00**



Beni in:

Corso Giuseppe Mazzini civ. 155-157 - **CITTADUCALE** (RI) – 02015 - Capoluogo

Lotto: 01 (unico)

ABITAZIONE indipendente in centro storico

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 indipendente in centro storico

Abitazione di tipo economico [A/3]
sita in CITTADUCALE (RI) CAP: 02015 - Capoluogo
Corso Giuseppe Mazzini civ. 155-157

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato

- **“omissis”** - Piena proprietà 1/1
Cod. Fiscale: **“omissis”**
Residenza: Corso Giuseppe Mazzini civ. 155-157 - 02015 - Cittaducale (RI)
Stato Civile: coniugata
Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari:
Nessuno

Compendio pignorato identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:

INTESTAZIONE CATASTALE intero compendio:

- **“omissis”** nata a VICENZA (VI) il 21/01/1969
C.F. : **“omissis”** - Proprietà 1/1 coniugata in regime di separazione dei beni

Compendio costituito da **una sola unità immobiliare** come di seguito distinta in

CATASTO FABBRICATI:

- foglio **24**, particella **327**, scheda catastale presente in atti
indirizzo Corso Giuseppe Mazzini N. 157, scala -----, interno -----, piano S1-T-1,
comune CITTADUCALE, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani,
superficie catastale 223 mq, rendita € 564,23

Derivante da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 06/04/2009 Pratica n. RI0051778 in
atti dal 06/04/2009 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2363.1/2009)

Parti comuni: nessuna

Confini:

Nord= Corso Mazzini; Sud e Ovest= Fg. 24 P.IIa 326; Est= Fg. 24 P.IIa 329

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo, con la consistenza rappresentata nelle planimetrie agli atti del catasto, sono state riscontrate difformità riconducibili ad una diversa distribuzione di spazi interni in ciascuno dei tre livelli dell'abitazione.
(difformità, tuttavia, non ritenute pregiudizievoli alla prosecuzione della procedura)

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione della regolarizzazione : (VSI) "*Variazione Spazi Interni*" e corretta rappresentazione grafica, da inoltrare in Catasto per il tramite della procedura "DOCFA" :

Spese per la regolarizzazione:

€ **1.500,00** comprensive di onorari tecnici, oneri fiscali e tributi catastali

2. DESCRIZIONE GENERALE:

ABITAZIONE (Cat. A/3):

Abitazione costituita da un intero edificio ad uso residenziale, "terra-tetto", autonomo, indipendente, senza spazi comuni con altre proprietà, ubicata all'inizio del corso principale nel centro storico del capoluogo del Comune di Cittaducale con ingresso ed affaccio principale (lato Nord) sul Corso Mazzini, civici n. 155 e 157.

L'edificio, di remota edificazione (ante 1942), si compone di tre livelli, di cui due fuori terra ed un seminterrato, con copertura a tetto a falde inclinate, in continuità sul lato Est con altri edifici lungo Corso Mazzini, mentre i lati lato Sud ed Ovest prospettano su spazi aperti.

L'Edificio si articola in:

PIANO SEMINTERRATO (Piano Primo sotto-strada):

N. 2 vani ad uso cantina, con disimpegno, ripostiglio e vano scala di accesso al piano superiore, per una superficie utile calpestabile complessiva di mq. **66.20 ca.** .

P.TERRA:

Ingresso, Cucina, Soggiorno, Bagno e scala di accesso al piano superiore, per una superficie utile calpestabile complessiva di ca. mq. **67.98**

P.PRIMO:

N. 3 camere e WC, con scala di accesso al piano inferiore per una superficie utile calpestabile complessiva di ca. mq. **64.31**

L'intera abitazione sviluppa, su tre livelli, una superficie utile calpestabile complessiva di ca. mq. **198.49** (tra superfici residenziali e non residenziali), corrispondente ad una superficie ragguagliata (omogeneizzata) di ca. mq. **152.15**

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica: residenziale a traffico modesto con parcheggi scarsi.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Compendio occupato dalla debitrice e dai propri familiari (*considerato libero per la procedura*)

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:

Nessuno.

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 (attiva)

a favore di:

- **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**
(oggi DoValue S.p.a.)

contro:

- ***"omissis"*** (1/1)

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 153.000,00 ; Importo capitale: € 90.000,00;
Ipoteca a rogito del Dott. ***"omissis"*** Notaio in Rieti (RI)
Atto stipulato in data 29/04/2009 ai nn. Rep. 23105/5305;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 30/04/2009 **Form. 1276**

Ipoteca giudiziale (attiva)

a favore di:

- **CREDITO EMILIANO SPA**
contro:
- ***"omissis"*** (1/1)

derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 72.000,00; Importo capitale: € 60.886,13;
Atto giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia (RE)
in data 01/07/2013 ai nn. 2906/2013;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 19/07/2013 **Form. 456**



Ipoteca giudiziale (attiva)

a favore di:

- **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**
(oggi BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA s.p.a.)
- contro:
- ***“omissis”*** (1/1)

derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 72.254,33;

Atto giudiziario del Tribunale di Rieti (RI)

in data 15/02/2014 ai nn. 510/2014;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 24/06/2014 **Form. 344**



Ipoteca giudiziale (attiva)

a favore di:

- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VELINO S.C.**
(oggi BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SPELLO E DEL VELINO Soc. Coop.)
- contro:
- ***“omissis”*** (1/1)

derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 110.000,00; Importo capitale: € 83.830,23 ;

Atto giudiziario del Tribunale di Rieti (RI)

in data 16/04/2013 ai nn. 218/2013;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 18/07/2014 **Form. 415**



4.2.2 Pignoramenti:



Pignoramento

a favore di

- **LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.**
- contro:
- ***“omissis”*** (1/1)

Derivante da:

verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale di Rieti
in data 02/10/2023 ai nn. 835/2023

Pignoramento trascritto a RIETI in data 25/10/2023 **Form. 8384**



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Verificata alla data del 16.02.2025



4.3 Misure Penali

Non rilevate.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** non rilevate *(in assenza di condominio)***Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate *(in assenza di condominio)***Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevate**Millesimi di proprietà:** non rilevati *(in assenza di condominio)***Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Verificata con esito negativo**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** "G"

Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data 08.07.2024 al n. prot. 877336 Cod. Id. 5701624001039577

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

- **"omissis"** nata a VICENZA (VI) il 21/01/1969
C.F. : **"omissis"**
Proprietà 1/1 coniugata in regime di separazione dei beni

Proprietaria per 1/1 dal 25/07/2003 ad oggi (**Attuale proprietaria**).In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. **"omissis"** notaio in Rieti (RI), stipulato in data 25/07/2003, Rep. n. 20725/4957;Atto trascritto a RIETI in data 29/07/2003 **Form. 4656** e **Form. 4657**

NB.

Con la Form. **4656** veniva acquistato l'immobile **Fg. 24 P.IIIa 327 Sub. 1**Con la Form. **4657** veniva acquistato l'immobile **Fg. 24 P.IIIa 327 Sub. 2** (unitamente ad altri ce-
spiti non oggetto di pignoramento)I due immobili sopracitati (sub. 1 e sub. 2, oggi soppressi) sono stati fusi nella attuale uni-
tà immobiliare **Foglio 24 Particella 327** a seguito di variazione catastale del 17/03/2004
Pratica n. RI0025211 in atti dal 17/03/2004 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 711.1/2004)

Precedenti proprietari:

(SUB. 1, oggi soppresso) derivante da atto Compravendita **Form. 4656:**..... **"omissis"** Nato il 22/11/1931 a CITTADUCALE (RI)Codice fiscale **"omissis"**

Proprietario per la quota di 120/840 fino al 25/07/2003

..... **"omissis"** Nata il 14/07/1943 a RIETI (RI)Codice fiscale **"omissis"**

Proprietaria per la quota di 120/840 fino al 25/07/2003

..... **"omissis"** Nata il 09/04/1959 a MILANO (MI)Codice fiscale **"omissis"**

Proprietaria per la quota di 24/840 fino al 25/07/2003

ASTE
GIUDIZIARIE

..... **"omissis"** Nato il 25/10/1965 in BRASILE (EE)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietario per la quota di 24/840 fino al 25/07/2003

ASTE
GIUDIZIARIE

C..... **"omissis"** Nata il 16/10/1956 a ROMA (RM)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietaria per la quota di 24/840 fino al 25/07/2003

..... **"omissis"** Nato il 07/03/1967 in BRASILE (EE)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietario per la quota di 24/840 fino al 25/07/2003

ASTE
GIUDIZIARIE

..... **"omissis"** Nata il 27/01/1963 in BRASILE (EE)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietaria per la quota di 24/840 fino al 25/07/2003

ASTE
GIUDIZIARIE

..... **"omissis"** Nata il 21/08/1920 a CITTADUCALE (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietaria per la quota di 120/840 fino al 25/07/2003

ASTE
GIUDIZIARIE

..... **"omissis"** Nata il 19/05/1934 a CITTADUCALE (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietaria per la quota di 120/840 fino al 25/07/2003

ASTE
GIUDIZIARIE

..... **"omissis"** Nato il 14/02/1958 a ROMA (RM)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietario per la quota di 120/840 fino al 25/07/2003

..... **"omissis"** Nata il 03/01/1940 a CITTADUCALE (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietaria per la quota di 40/840 fino al 25/07/2003

ASTE
GIUDIZIARIE

..... **"omissis"** Nata il 11/01/1951 a CITTADUCALE (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietaria per la quota di 40/840 fino al 25/07/2003

ASTE
GIUDIZIARIE

..... **"omissis"** Nato il 24/05/1943 a CITTADUCALE (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietario per la quota di 40/840 fino al 25/07/2003

ASTE
GIUDIZIARIE

Si riporta il contenuto della "Sez. D" alla Nota di Trascrizione **Form. 4656:**

*"SUCC. LEG. A **"omissis"** DEN. 14 VOL. 5276 REG. A ROMA IL 13/02/68; SUCC. LEG. A **"omissis"** DEN. 26 VOL. 8472 REG. A ROMA IL 23/07/79; SUCC. LEG. A **"omissis"** DEN. 39 VOL. 459 REG. A ROMA 6 IL 20/03/03; SUCC. LEG. A **"omissis"** DEN. 30 VOL. 195 REG. A ROMA 2 IL 21/03/03; SUCC. LEG. A **"omissis"** DEN. 31 VOL. 195 REG. A ROMA 2 IL 21/03/03; SUCC. LEG. A **"omissis"** DEN. 50 VOL. 65 REG. AROMA IL 04/03/03;"*

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE
Pag. 9
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



Precedenti proprietari:

(SUB. 2, oggi soppresso) derivante da atto Compravendita **Form. 4657:**

..... **“omissis”** Nata il 28/06/1949 a PADOVA (PD)
Codice fiscale **“omissis”**
Proprietaria per la quota di 4/8 fino al 25/07/2003

..... **“omissis”** Nata il 30/10/1928 a TERNI (TR)
Codice fiscale **“omissis”**
Proprietaria per la quota di 1/8 fino al 25/07/2003

..... **“omissis”** Nato il 31/05/1938 a TERNI (TR)
Codice fiscale **“omissis”**
Proprietario per la quota di 1/8 fino al 25/07/2003

..... **“omissis”** Nata il 09/01/1931 a TERNI (TR)
Codice fiscale **“omissis”**
Proprietaria per la quota di 1/8 fino al 25/07/2003

..... **“omissis”** Nata il 15/04/1932 a TERNI (TR)
Codice fiscale **“omissis”**
Proprietaria per la quota di 1/8 fino al 25/07/2003

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **D.I.A.** Dichiarazione di inizio Attività del 24.11.2003 (Prot. n. 985 del 26.01.2004)

Intestazione: **“omissis”**

Tipo pratica: D.I.A. (ex L. 662/'96)

Oggetto: Manutenzione straordinaria e consolidamento statico del fabbricato

Presentazione in data: 26.01.2004 Prot. n. 985

Abitabilità mai rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata negli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio in atti (D.I.A. N. Prot. n. 985 del 26.01.2004) rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CITTADUCALE (V. *Attestazione Ufficio Tecnico del Comune* n. prot. 15618 del 10.10.2024 – *Allegato 4.1*) è emerso che l'intervento originariamente previsto in progetto è stato eseguito solo parzialmente ed in parziale difformità.

L'intervento prevedeva infatti la fusione delle due originarie unità immobiliari (sub. 1 e sub. 2) mediante la realizzazione di una scala interna di collegamento dei tre livelli dell'abitazione e una distribuzione di spazi interni finalizzata ad un utilizzo del piano seminterrato ad uso accessorio (cantine) e dei due piani superiori rispettivamente ad uso “zona giorno” e “zona notte” (Vedi *Allegato 4.2*).

In realtà alcuni lavori sono stati eseguiti solo parzialmente, come ad esempio la demolizione senza il progettato ripristino di alcune tramezzature, mentre altri, come la scala interna di collegamento dei tre livelli, non sono stati eseguiti affatto, ed altri ancora, come la realizzazione di un bagno e di una cabina

armadio al Piano Primo, sono stati realizzati ancorché non previsti, configurando nel loro insieme un intervento in presenza di titolo edilizio ma eseguito in “parziale difformità”.

Difformità regolarizzabili mediante:

Deposito presso il Comune di CITTADUCALE (RI) di “Segnalazione/Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata” (S.C.I.A./C.I.L.A.) a “sanatoria” ai sensi degli artt. . 37 e 6-bis del DPR 380/2001.

Spese per la regolarizzazione presso il Comune:

€ 3.000,00 comprensivi di onorari tecnici, sanzione amministrativa (€ 1.000,00 salvo conguaglio del Comune) e oneri fiscali.

Descrizione di cui al punto **A**

ABITAZIONE indipendente in centro storico

Abitazione di tipo economico [A/3]
sita in CITTADUCALE (RI) CAP: 02015 - Capoluogo
Corso Giuseppe Mazzini civ. 155-157

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato

- **“omissis”** - Piena proprietà 1/1
Cod. Fiscale: **“omissis”**
Residenza: Corso Giuseppe Mazzini civ. 155-157 - 02015 - Cittaducale (RI)
Stato Civile: coniugata
Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari:
Nessuno

Stato di manutenzione generale del compendio: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in mediocri condizioni manutentive generali, meritevole di ristrutturazione con particolare riferimento ad infiltrazioni provenienti dalla copertura e a fenomeni di condensa per assenza di adeguato isolamento termico delle pareti perimetrali.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a tetto a falde inclinate** condizioni: **mediocri**

Strutture verticali e orizzontamenti materiale: **muratura** condizioni: **mediocri**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **inesistente**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **mediocri**

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

Manto di copertura coibentazione: **inesistente** condizioni: **precarie**

Pareti esterne materiale: **muratura** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **inesistente** condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento e monocottura** condizioni: **mediocri**

Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **fenomeni locali di infiltrazione provenienti dalla sovrastante copertura**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** accessori: **assenti** condizioni: **mediocri**

Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **monocottura** condizioni: **mediocri**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **travertino** condizioni: **mediocri**

Impianti:

Antifurto inesistente

Ascensore inesistente

Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **mediocri**

Energia solare inesistente

Fognatura tipologia: **mista**, rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore comunale** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **mediocri**

Gas alimentazione: **metano** condizioni: **impianto non allacciato**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **orinarie**

Termico tipologia: **inesistente**



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	*****
Stato impianto	*****
Potenza nominale	*****
Epoca di realizzazione/adeguamento	*****
Esiste la dichiarazione di conformità	*****

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata riferita alla Superficie Netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) rilevate e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate (ragguagliate).



LOTTO_01 (unico)					
			Sup. Utile Netta mq.	Tot. Parziale mq.	
Livello					Superficie Equivalente mq
CANTINA 1	PS1	mq.	16.43		0.3 4.93
CANTINA 2	PS1	mq.	38.20		0.3 11.46
DISIMPEGNO 1	PS1	mq.	9.36		0.3 2.81
RIPOSTIGLIO	PS1	mq.	2.21	66.20	0.3 0.66
INGRESSO	PT	mq.	14.49		1 14.49
CUCINA	PT	mq.	20.29		1 20.29
SOGGIORNO	PT	mq.	30.05		1 30.05
WC 1	PT	mq.	3.15	67.98	1 3.15
CAMERA 1	P1	mq.	13.39		1 13.39
CAMERA 2	P1	mq.	12.31		1 12.31
CAMERA 3	P1	mq.	30.63		1 30.63
WC 2	P1	mq.	4.20		1 4.20
CABINA ARMADIO	P1	mq.	3.78	64.31	1 3.78
TOT. SUP.		mq.	198.49		152.15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Valori relativi alla Agenzia del Territorio (Banca dati delle quotazioni immobiliari)**

Periodo: 1° semestre 2024

Comune : Cittaducale (RI)

Zona: Capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente : abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 400,00

Valore di mercato max (€/mq): 600,00

Superficie di riferimento: Netta

Valore di mercato min (€/mq): 480,00

Valore di mercato max (€/mq): 720,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti:

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici, dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 400,00 (di Sup. Lorda), corrispondente a circa €/mq. 480,00 (di Sup. Netta).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 22.06.2024

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del Registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Cittaducale (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A - Lotto: 01 (unico) - ABITAZIONE indipendente in centro storico

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Stima sintetica comparativa parametrica

Livello		Sup. Utile Netta mq.	Tot. Parziale mq.	coeff	Superficie Equivalente mq
CANTINA 1	PS1	mq. 16.43		0.3	4.93
CANTINA 2	PS1	mq. 38.20		0.3	11.46
DISIMPEGNO 1	PS1	mq. 9.36		0.3	2.81
RIPOSTIGLIO	PS1	mq. 2.21	66.20	0.3	0.66
INGRESSO	PT	mq. 14.49		1	14.49
CUCINA	PT	mq. 20.29		1	20.29
SOGGIORNO	PT	mq. 30.05		1	30.05
WC 1	PT	mq. 3.15	67.98	1	3.15
CAMERA 1	P1	mq. 13.39		1	13.39
CAMERA 2	P1	mq. 12.31		1	12.31
CAMERA 3	P1	mq. 30.63		1	30.63
WC 2	P1	mq. 4.20		1	4.20
CABINA ARMADIO	P1	mq. 3.78	64.31	1	3.78
TOT. SUP.		mq. 198.49			
				€/mq.	
				152.15 € 480.00 € 73 032.00	

ID	Immobile	Superficie netta Equivalente (omogeneizzata)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
Corpo A ABITAZIONE indi- pendente in cen- tro storico	Abitazione di tipo economico [A/3]	Mq. 152.15	€ 73.032,00	€ 73.032,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 15%) € 14.606,40

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:
(comprehensive di: oneri fiscali, previdenziali e tributi catastali)
V P.to 1) : "Conformità catastale" € 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia :
(comprehensive di: oneri fiscali, previdenziali e tributi comunali)
V P.to 7.1) : "Conformità edilizia " € 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 01 (unico) :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: € 54.000,00

Data generazione:
17.02.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti