



GIOVANNELLI
ING. ANDREA

VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI
P.IVA 01053400576

TEL/FAX 0746 203503
e-mail: meag_engineering@yahoo.it

COMUNE DI CASAPROTA
REGIONE LAZIO - PROVINCIA DI RIETI

Opera:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 146/2021

PROMOTORE: 2WORLDS Srl

G.I.: DOTT.SSA BARBARA VICARIO

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:

Data:

Committente:

TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:

Ing. ANDREA GIOVANNELLI

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO PER IL GIUDICE

Allegato n°:



TRIBUNALE DI RIETI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



Promossa da:
2WORLDS S.r.l.



Contro:

Sig.ra [REDACTED]



N° Gen. Rep. 146/2021

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/11/2022

Giudice Delle Esecuzioni:

GIUDICE BARBARA VICARIO



Custode Giudiziario:

Avv. ANNALISA MARIANTONI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001 - Corpò: A



Esperto alla stima: Ing. **ANDREA GIOVANNELLI**
Codice fiscale: **GVNDR77A30H282R**
Partita IVA: **01053400576**
Studio in: **Via Labro N.3 – 02100 RIETI**
Tel./Fax – Cell.: **0746-203503 – 339-7943839**
Email: **andrea_giovannelli@yahoo.it**
Pec: **andrea.giovannelli@ingpec.eu**



CORPO A: immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub. 12.
Creditori Iscritti: 2WORLDS S.r.l., con sede in Conegliano (TV), C.F.: 04946290261.

5 Comproprietari

LOTTO 001 / CORPO: A.

Bene nel Comune di Casaprota (RI): Immobile sito nel Comune di Casaprota (RI), identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 6, P.IIa 62 Sub. 12.

CORPO A: immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub. 12.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

LOTTO 001. / CORPO: A.

Bene nel Comune di Casaprota (RI): Immobile sito nel Comune di Casaprota (RI), identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 6, P.IIa 62 Sub. 12.

CORPO A: immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub. 12.

Misure Penali: Non note.

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO 001 / CORPO: A.

Bene nel Comune di Casaprota (RI): Immobile sito nel Comune di Casaprota (RI), identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 6, P.IIa 62 Sub. 12.

CORPO A: immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub. 12.

Continuità delle trascrizioni: risulta presente la Continuità delle Trascrizioni, come desumibile sia dalla Relazione Notarile che dalle ispezioni ipotecarie, allegate per completezza alla presente relazione.

8. Prezzo

LOTTO 001 / CORPO: A.

CORPO A: immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub. 12.

Valore Complessivo Intero: € 21.600,00

Valore Complessivo Diritto E Quota (1/1): € 21.600,00

Immobile adibito a Civile Abitazione, sito nel Comune di Casaprota (RI), identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 6, P.IIa 62 Sub. 12.

LOTTO 001 / CORPO A (CORPO UNICO).

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince anche dalla Relazione Notarile allegata alla presente relazione. 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 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 A: immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub. 12.

Immobili siti in Casaprota (RI) - CAP: 02030, Via Roma n.29:

L'immobile oggetto di stima è adibito a Civile Abitazione, ubicato in prossimità del centro del Comune di Casaprota (RI), più precisamente in Via Roma n.29, identificato al NCEU di suddetto comune al Foglio 7, Particella 62, Sub. 12. La u.i. fa parte di un edificio che compone un più ampio complesso residenziale in prossimità del centro del Comune di Casaprota. È ubicata al Piano Seminterrato, ovvero al di sotto del Piano Strada, ma con accesso autonomo dotato di portoncino raggiungibile direttamente da strada comunale "Via Roma" attraverso una rampa con alcuni scalini. L'abitazione, contrattura in pietra, posta su un unico piano, ma con livelli leggermente sfalsati, è composta da: un cucina/soggiorno con finestra, camera con finestra e bagno anch'esso dotato di apertura finestrata. Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10/10/2022 l'immobile è risultato ben rifinito ed in buone condizioni, con porte in legno, infissi color legno e vetro termico, necessitando solo di interventi di manutenzione ordinaria per essere reso immediatamente abitabile, dotato dei principali impianti tecnologici (Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto di riscaldamento, ecc.): tuttavia, in sede di sopralluogo svolto dal CTU, non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il corretto funzionamento.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

Piena Proprietà per la quota di 1/1. ~~_____~~
~~_____~~ - Proprietà per 1/1 - ~~_____~~
~~_____~~

Eventuali Comproprietari: Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con Intestazione:

~~_____~~
 Proprietà per la quota di 1/1 (ovvero intero).

Fabbricato Adibito a Civile Abitazione così costituito:

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub.12, Indirizzo Via Roma n.29, Piano T, Categoria [A/3], Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Totale: 36 [mq] (Totale escluse aree scoperte: 36 [mq]), Rendita

€ 116,20.

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

Confini: L'u.i. identificata al Foglio 6, Particella 62, Sub.12 confina a ovest con u.i. P.Ila 63 (di altra proprietà), ad est con u.i. P.Ila 63 (di altra proprietà) mentre a sud con strada comunale "Via Roma", salvo altri.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10/10/2022 e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto di Casapota, non sono emerse difformità (Per maggiori dettagli si rimanda all'ALLEGATO N.1 "ELABORATO GRAFICO DEI BENI PIGNORATI", allegato alla presente relazione).

Regolarizzabili mediante: Non è necessaria nessuna pratica di regolarizzazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10/10/2022 e sulla base di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto di Casapota, non sono emerse difformità catastali rilevanti.

Per quanto sopra Si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.

Note generali sulla conformità catastale: Nessuna.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Casapota (RI), identificato come CORPO A, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio 6, P.Ila 62 Sub.12 (Cat. Catastale [A/3]). L'u.i. indicata fa parte di un più ampio complesso residenziale sito in prossimità del centro del Comune di Casapota, ai margini della strada comunale "Via Roma". La zona risulta essere poco trafficata, immersa in una zona non piana, circondata da aree verdi di natura prevalentemente collinare. Nelle zone limitrofe, ovvero nelle immediate vicinanze, sono presenti poche attività commerciali, tra le quali alcuni negozi al dettaglio per i beni di prima necessità e piccoli empori. Usufruento delle vie di comunicazione primarie (strada provinciale e strada statale) è possibile raggiungere il Comune di Rieti (Capoluogo di Provincia) a circa 25 [km], la Città di Roma (Capitale) a circa 70 [km].

Caratteristiche Zona: Centrale.

Area Urbanistica: Zona B1 "Sature" secondo il PRG vigente.

Servizi Presenti nella Zona: Negozi al Dettaglio, Ufficio Postale, Uffici Amministrativi del Comune di Casapota (RI).

Servizi Offerti dalla Zona: Attività di Ristorazione.

Caratteristiche Zone Limitrofe: Trattasi di zona residenziale circondata da zone prevalentemente collinari e/o agricole.

Importanti Centri Limitrofi: Città di Rieti (Capoluogo di Provincia) a circa 25 [km], Città di Roma (Capitale) a circa 70 [km].

Attrazioni Paesaggistiche: Zone collinari e montane limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.

Attrazioni Storiche: Bellezze di interesse storico presenti prevalentemente nei centri e nei relativi borghi storici dei principali comuni limitrofi.

Principali Collegamenti Pubblici: Trasporto Pubblico su gomme a livello sia locale che provinciale a poche centinaia di metri di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO A: immobile adibito a Civile Abitazione identificato al NCEU del Comune di Casapota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub. 12.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 10/10/2022 l'immobile è risultato 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:

[Relativamente alle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'Acquirente si rimanda a quanto riportato nel Capitolo 4.2.2].

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 a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A. (C.F.: 01959720549) a rogito del Notaio Valentini Antonio stipulato in data 22/06/2012 al Numero di Repertorio 74672/13124, Importo Capitale € 40.000,00, Importo Ipoteca € 80.000,00, [REDACTED], [REDACTED], Iscritta a Rieti (RI) il 26/06/2012 ai nn. Reg. Gen. 5595 Reg. Part. 396,

4.2.2 Pignoramenti:

Atto esecutivo o cautelare a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A contro [REDACTED]; Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rieti in data 14/06/2014 al Numero di Repertorio 457/2014, Trascritto a Rieti (RI) in data 27/06/2014 ai nn. Reg. Gen. 5016 Reg. Part. 4207.

Atto esecutivo o cautelare a favore di 2WORLDS S.R.L. contro [REDACTED]; Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rieti in data 24/01/2022 al Numero di Repertorio 47/2022, Trascritto a Rieti (RI) in data 28/01/2022 ai nn. Reg. Gen. 744 Reg. Part. 653.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

NOTE: Per maggiori dettagli inerenti i Vincoli ed Oneri Giuridici si rimanda all' "ALLEGATO N.04: Certificazione Notarile Sostitutiva, Visure Ipotecastiche ed Atti di Provenienza".

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IDENTIFICATIVO CORPO A: immobile adibito a Civile Abitazione identificato al NCEU del Comune Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub. 12.

Spese di gestione condominiale: Nessuna.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON NOTE.
Millesimi di proprietà: 1/1.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NON GARANTITA.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO.
Attestazione Prestazione Energetica: REDATTA COME PREVISTO PER LEGGE.
Indice di prestazione energetica: F.
Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

Avvertenze ulteriori -- CORPO A: alla richiesta di Accesso agli Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Finanziario - del Comune di Casaprota (RI) il giorno 04/04/2022 tramite PEC, ha fatto seguito la risposta da parte del suddetto Comune al prot. n. 994 del 06/04/2022 dove si evince che l'utenza inerente all'immobile oggetto di stima NON è intestata all'attuale [REDAZIONE] 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 06/03/2012 fino ad oggi (ATTUALE PROPRIETARIO) [REDAZIONE], Proprietà per 1/1. – Immobili Pervenuti con atto di Compravendita redatto dal Notaio Valentini Antonio il 06/03/2012 al Rep. n. 74352/12903, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 09/03/2012 Reg. Gen. 2353 e Reg. Part. 1655, da potere di [REDAZIONE].

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Permesso di Costruire n°9 del 23/09/2010.
Intestazione: [REDAZIONE]
Tipo Pratica: Permesso di Costruire.
Lavori: "Manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso".
Presentazione in data: 22/07/2010 al n. di Prot. 1930.
Rilascio: il 23/09/2010 Prot. n. 1930.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

IDENTIFICATIVO CORPO A: immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub. 12.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10/10/2022 e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n°9 del 23/09/2010 in atti

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaprota (RI), a valere quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio rappresentativo dell'immobile, non sono emerse significative difformità. (Per maggiori dettagli si rimanda all'ALLEGATO N.1 "ELABORATO GRAFICO DEI BENI PIGNORATI", allegato alla presente relazione).

Regolarizzabili mediante: Non è necessaria nessuna pratica edilizia di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10/10/2022 e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n°9 del 23/09/2010 in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaprota (RI), a valere quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio rappresentativo dell'immobile, non sono emerse significative difformità.

Per quanto sopra SI dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA.

Note generali sulla conformità edilizia: Nessuna.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

IDENTIFICATIVO CORPO A: immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub. 12.

| | |
|---|--|
| Strumento Urbanistico Approvato: | Piano Regolatore Generale (P.R.G.) |
| In Forza Della Delibera: | Approvato secondo D.C.C. del 19/12/2013, n. 34. |
| Zona Omogenea: | P.R.G. Zona B1 – Sature. |
| Norme Tecniche Di Attuazione: | Allegate Al P.R.G. Vigente Del Comune Di Casaprota (RI). |
| Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico: | [-] |
| Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Paesaggistico: | [-] |
| Elementi Urbanistici Che Limitano La Commerciabilità? | No. |
| Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale: | Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente. |
| Rapporto Di Copertura: | Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente. |
| Altezza Massima Ammessa: | Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente. |
| Volume Massimo Ammesso: | Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente. |

NOTE SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10/10/2022 e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n°9 del 23/09/2010 in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaprota (RI), a valere quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio rappresentativo dell'immobile, non sono emerse significative difformità (Per maggiori dettagli si rimanda all'ALLEGATO N.1 "ELABORATO GRAFICO DEI BENI PIGNORATI", allegato alla presente relazione).

Regolarizzabili mediante: Non è necessaria nessuna pratica urbanistica di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10/10/2022 e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n°9 del 23/09/2010 in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaprota (RI), a valere quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio rappresentativo dell'immobile, non sono emerse significative difformità di natura urbanistica: dunque non vi sono opere tali da richiedere una sanatoria.

Per quanto sopra SI dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.

Note generali sulla conformità urbanistica: Nessuna.



IDENTIFICATIVO CORPO A/CORPO UNICO: immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub. 12.

L'immobile oggetto di stima è adibito a Civile Abitazione, ubicato in prossimità del centro del Comune di Casaprota (RI), più precisamente in Via Roma n.29, identificato al NCEU di suddetto comune al Foglio 7, Particella 62, Sub. 12. La u.i. fa parte di un edificio che compone un più ampio complesso residenziale in prossimità del centro del Comune di Casaprota. È ubicata al Piano Seminterrato, ovvero al di sotto del Piano Strada, ma con accesso autonomo dotato di portoncino raggiungibile direttamente da strada comunale "Via Roma" attraverso una rampa con alcuni scalini. L'abitazione, costruita in pietra, posta su un unico piano, ma con livelli leggermente sfalsati, è composta da: un cucina/soggiorno con finestra, camera con finestra e bagno anch'esso dotato di apertura finestrata. Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 10/10/2022 l'immobile è risultato ben rifinito ed in buone condizioni, con porte in legno, infissi color legno e vetro termico, necessitando solo di interventi di manutenzione ordinaria per essere reso immediatamente abitabile, dotato dei principali impianti tecnologici (Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto di riscaldamento, ecc.): tuttavia, in sede di sopralluogo svolto dal CTU, non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il corretto funzionamento.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

Piena Proprietà per la Quota di 1/1

Proprietà per 1/1 - Proprietà per 1/1 - Proprietà per 1/1 - Proprietà per 1/1

Eventuali Comproprietari: Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con Intestazione:

Proprietà per 1/1.

Fabbricato Adibito a Civile Abitazione così costituito: Unità Immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Casaprota (RI) al Foglio 6, Particella 62, Sub.12, Indirizzo Via Roma n.29, Piano T, Categoria [A/3], Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Totale: 36 [mq] (Totale escluse aree scoperte: 36 [mq]), Rendita € 116,20.

- Superficie Complessiva di circa 36 [mq].
- È Posto al Piano Sottostada.
- L'edificio è stato edificato presumibilmente in data antecedente l'anno 1940 (non è noto con precisione l'anno di costruzione).
- Ha un'altezza utile interna di circa 2,80 [m].
- L'intero Fabbricato è composto da N.3 Piani Complessivi di cui Fuori Terra N.2 e Seminterrato N.1.

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 10/10/2022 l'immobile è risultato in buone condizioni, necessitando di modesti interventi di manutenzione ordinaria per renderlo immediatamente abitabile.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO AL CORPO A:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Strutture verticali: materiale: muratura portante, condizioni: sufficienti.

Strutture Orizzontali/Balconi: materiale: non verificabile, condizioni: sufficienti.



COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: legno, protezione: scuretti interni, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi Interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Pavimentazione Interna: materiale: piastrelle di grés, condizioni: sufficienti.

Portone di Ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.



IMPIANTI:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Fognatura: tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: tubazioni sottotraccia, recapito: non verificabile, ispezionabilità: non verificabile, condizioni: non verificabile, conformità: da verificare.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: non nota (presumibilmente mediante alimentazione autonoma con bombola GPL), rete di distribuzione: tubazioni sotto traccia non identificabili (materiale non identificabile), condizioni: da verificare, conformità: da verificare.



Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia non identificabili, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: non nota, rete di distribuzione: tubazioni in gran parte sotto traccia non identificabili (presumibilmente in metallo), diffusori: caloriferi in alluminio, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto Elettrico:

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

Riscaldamento:

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Esiste impianto di riscaldamento: | SI. |
| Tipologia di impianto: | Autonomo. |

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. |
|--|-----|

Note generali conclusive sugli impianti: Durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. in data 10/10/2022 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 necessari. 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. Nessuna informazione è nota circa lo stato del generatore termico costituito da una caldaia a Gas, ubicata all'interno dell'appartamento (nel locale bagno).

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

Definite le caratteristiche generali dell'immobile 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 l'immobile, 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 annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Casaprota (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.

| Destinazione [mq] | Parametro [-] | Superficie reale/potenziale [mq] | Coeff. [-] | Superficie Equivalente [mq] |
|-------------------|-----------------|----------------------------------|------------|-----------------------------|
| Cucina/Soggiorno | Sup Reale Lorda | 14,35 | 1,00 | 14,35 |
| Camera | Sup Reale Lorda | 15,40 | 1,00 | 15,40 |
| W.C. | Sup Reale Lorda | 7,50 | 1,00 | 7,50 |
| TOTALE | Sup Reale Lorda | 37,25 | | 37,25 |



CRITERI ESTIMATIVI OMI (OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità Immobiliare Parte Di Un Edificio.

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO:

Periodo: 2° Semestre Anno 2021.

Zona: Centrale.

Tipo di Destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Di Tipo Economico.

Superficie di Riferimento: Lorda.

Stato Conservativo: Normale.

Valore di Mercato min (€/mq): 450,00 [€/mq].

Valore di Mercato max (€/mq): 700,00 [€/mq].



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali dell'immobile 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 annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati sia nel Comune di Casaprota (RI) che nei Comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e 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 Casaprota (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) - L'Ufficio Tecnico del Comune di Casaprota (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 Casaprota (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2021, per edifici adibiti ad Abitazioni Civili di Tipo Economiche ubicate nel Comune di Casaprota (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in €/mq, quali valori di mercato. Valore per Abitazioni di Tipo Civili: minimo (€/mq lordo) 450,00 – massimo 700,00 Euro (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rieti): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatoriomobiliare/consultazione>.

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

8.3 Valutazione corpi:

CORPO A: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A/4].

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.418,75.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Cucina/Soggiorno | 14,35 | € 700,00 | € 10.045,00 |
| Camera | 15,40 | € 700,00 | € 10.780,00 |
| W.C. | 7,50 | € 700,00 | € 5.250,00 |
| Valore Corpo: | | | € 26.075,00 |
| Valore Accessori: | | | € 0,00 |
| Valore Complessivo Intero: | | | € 26.075,00 |
| Valore Complessivo Diritto E Quota (1/1): | | | € 26.075,00 |



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 15%):

€ 3.911,25

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica ovvero, alternativamente ed in quota parte, spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi legittimo, mediante rimozione di opere prive di titolo abilitativo edilizio (spese indicative solo stimate e presunte!!!):

€ 00,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 600,00

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

Giudizio di comoda divisibilità:

BENE NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

€ 21.563,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato all'intero più opportuno):

€ 21.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arrotondato all'intero più opportuno):

€ 21.600,00

Data generazione:
10-10-2022

L'Esperto alla stima:
Ing. Andrea Giovannelli