



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**



contro: **XXXXXXXXXXXXXX**



N° Gen. Rep. **193/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06 Ottobre 2021



Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE B. VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO



Esperto alla stima: Arch. Lilia Vittori

Codice fiscale: VTLLI55A62L293Y

Partita IVA: 629940578

Studio in: Rieti - 02100 RIETI

Telefono: 0746280924 mob. 3387366192

Fax: 746280924

Email: liliavittori@gmail.com

Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Farense n.18 - Toffia (RI) - 02039-

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] con area annessa

xxxxxxx xxxxxxxx a Rieti il xxxxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxx, foglio 6, particella 65, subalterno 1, indirizzo via Farense n.18, piano S1-T-1, comune Toffia, categoria A/2, classe 1, consistenza 9.5, rendita € 358,16

foglio 6, particella 65, subalterno 2, indirizzo via Farense n.18, piano S1, comune Toffia, categoria C/2, classe 3, consistenza 24 mq, rendita € 30.99

2. Stato di possesso

Bene: via Farense n.18 -Toffia (RI) - 02039-

Lotto: UNICO

Corpo: A

Possesso: Occupato da xx deced xxxx in Rieti il xxxxxxxxxxxxxxxx.

L'immobile è gravato da contratto xxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx e cessione contratto ultranovennale a favore di xx xxxxxxxx data di rilascio: xxxxxxxxxx.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Farense n.18 - Toffia (RI) - 02039-

Lotto: UNICO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si per piano terra e seminterrato NO per piano primo

4. Creditori Iscritti

Bene: via Farense n.18 - Toffia (RI) - 02039-

Lotto: UNICO

Corpo: A

Beni in **Toffia (RI)**
Località/Frazione **Toffia**
via Farense n.18

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Toffia (RI) CAP: 02039
frazione: Toffia, Via Farense n.18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Si rappresenta che la xxxxxxxxxxxxxx è deceduta il giorno xxxxxxxxx a Rieti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxx nata a Rieti il xxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxx),
foglio 6, particella 65, subalterno 1, indirizzo via Farense n.18, piano S1-T-1, comune
Toffia, categoria A/2, classe 1, consistenza 9.5, rendita € 358,16

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 06/09/2010 nota presentata con Modello Unico
n.7773.1/2010 in atti dal 21/09/2010 Repertorio n.8183 Rogante: Gianfelice Paolo, Sede: Rieti

Confini: via Farense, terreno part 422, terreno part. 433, part. 443, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxx nata a Rieti xxxxxxxxxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxx, foglio 6, particella 65,
subalterno 2, indirizzo via Farense n.18, piano S1, comune Toffia, categoria C/2, classe 3,
consistenza 24 mq, rendita € 30.99

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 06/09/2010 nota presentata con Modello Unico
n.7773.1/2010 in atti dal 21/09/2010 Repertorio n.:8183 Rogante: Gianfelice Paolo Sede: Rieti

Confini: via Farense, terreno part 422, terreno part. 433, part. 443, s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile non conforme all'accatastamento
acquisito presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Rieti in quanto variato per
ampliamento e fusione tra subalterni

Regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: inglobamento dell'intercapedine al ripostiglio di piano S1 e
fusione di fatto tra i subalterni 1 e 2 per apertura di porta di collegamento, la porta dovrà essere
richiusa.

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Pubblici, Scuole, negozi di vicinato, Farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti - Roma

Attrazioni paesaggistiche: Paesaggio rurale della Sabina - Riserva Naturale Regionale Nazzano, Tevere-Farfa.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina Santa Maria di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto Regionale 1 km, Ingresso Autostrada del Sole-casello di Fiano Romano 20 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx della signora xxxxxxxx deceduta in Rieti il xxxxxxxxxxxxxxxx

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile oggetto della presente Relazione di Stima é di Proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Rieti il xxxxxxxx e morta a Rieti il xxxxxxxx, lasciando xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

In data 18/07/2013 la proprietaria, come illustrato precedentemente, ha concesso in affitto l'immobile in oggetto xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Rieti il xxxxxxxx con Atto Pubblico redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxx e Trascritto a Rieti il xxxxxxxxxxxxxxxx. Al momento del sopralluogo peritale l'immobile era occupato xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx(esecutata) che vive nella casa affittata al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il contratto di locazione ultranovennale soprarichiamato risulta recentemente ceduto alla società xxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto a Rieti in data xxxxxxxx Reg. Gen. e n. xxxxxxxx Reg. Part. (scadenza contratto xxxxxxxx) la cessione è tuttavia del marzo 2019 e perciò successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 18/11/2014 n. 7462 Reg. Part.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Contratto di affitto ultranovennale a rogito Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx; Iscritto/trascritto a Rieti in data 22/07/2013 ai nn. xxxxxxxx; relativamente ai sub 1 e 2 della particella 65 foglio 6 del Comune di Toffia.
- Contratto di affitto ultranovennale a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Rieti il xxxxxxxx - contro: xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Rieti il xxxxxxxx e deceduta a Rieti il xxxxxxxx. Contratto della durata di anni xx.
- Descrizione onere: cessione di contratto di locazione ultranovennale a rogito di Notar xxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxx ai nn. xxxxxxxxxxxx; Iscritto/trascritto a Rieti in data xxxxxxxx ai nn. xxxxxxxx; cessione del contratto ultranovennale da xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Toffia, la cessione è avvenuta in data posteriore al pignoramento.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 411.476.00; Importo capitale: € 205.738.43; a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx in data 01/12/2009 ai nn. xxxxxxxx; Iscritto/trascritto a Rieti in data 17/12/2009 ai nn. xx;
- Note: Relativamente ai sub 1 e 2 della particella 65 foglio 6 del Comune di Toffia. Ipoteca integralmente accollata dalla xxxxxxxxxxxxxxxx con atto di acquisto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx. Originariamente tale ipoteca volontaria era iscritta al xxxxxxxxxxxx a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxx derivante da atto esecutivo o cautelare; a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti in data 18/10/2014 ai nn. 706 iscritto/trascritto a Rieti in data 18/11/2014 ai nn. 8790/7462; Relativamente alla Particella 65 Foglio 6 del Comune di Toffia, foglio 6 Particella 65 Sub 1 del Comune di Toffia, foglio 6 Particella 65 Sub 2 del Comune di Toffia.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Allegata

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non costituito in condominio: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: intero

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì, per quanto riguarda i piani terrae seminterrato tramite rampa carrabile, no per il piano sottotetto

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: area giardinata a verde e cortilizia annessa

Attestazione Prestazione Energetica: da aggiornare

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli di prelazione da parte dello Stato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxx nato a Torri in Sabina il xxxxxxxx dal 06/10/1997 al 05/11/1997. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio xxxxxxxx, in data 06/10/1997, ai nn. xxxxxxxx; trascritto a Rieti, in data 11/10/1997, ai nn. xxxxxxxxxxxx.

Note: Relativamente ai sub 1 e 2 della particella 65 foglio 6 del Comune di Toffia.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxx nato a Toffia (RI) il xxxxxxxx dal xxxxxxxxxxxx al xxxxxxxxxxxx. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio xxxxxxxxxxxx, in data 05/11/1997, ai nn. xxxxxxxxxxxx; trascritto a Rieti, in data 28/11/1997, ai nn. xxxxxxxxxxxx.

Note: Relativamente ai sub 1 e 2 della particella 65 foglio 6 del Comune di Toffia.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma xxxxxxxxxxxxxxxdal 18/10/2007 al 01/12/2009. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 18/10/2007, ai nn. xxxx; trascritto a Rieti, in data 30/10/2007, ai nn. xxxxxxxxxxxx.
Note: Relativamente ai sub 1 e 2 della particella 65 foglio 6 del Comune di Toffia.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxil xxxxxxxx dal xxxxxxxx al xxxxxxxx. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio xxxxxxxx, in data xxxxxxxx, ai nn. xxxxxxxxxxx, trascritto a Rieti, in data xxxxxxxx.
Note: Relativamente ai sub 1 e 2 della particella 65 foglio 6 del Comune di Toffia e alla Particella 65 del Foglio 6 Comune di Toffia.

Titolare/Proprietario: xxxxxxxx nata a Rieti il xxxxxxxxxxxxxxx e deceduta a Rieti il xxxxxxxxxxx dal 06/09/2010 ad oggi (attuale proprietaria).
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio xxxxxxxx, in data xxxxxxx, ai nn. xxxxxxxx trascritto a Rieti, in data 21/09/2010, ai nn. xxxxxxxxxxx.
Note: Relativamente ai sub 1 e 2 della particella 65 foglio 6 del Comune di Toffia.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11 dell'anno 1981
Tipo pratica: Concessione Edilizia

7.1 Conformità edilizia: altro

Abitazione di tipo civile [A2]
Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Presso l'ufficio tecnico comunale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia inerente il fabbricato oggetto di stima che, da quanto emerge dai vari atti di provenienza, risulterebbe costruito ante 1967 mentre esiste una pratica edilizia di concessione risalente al 1981 non rinvenuta presso l'archivio comunale. Il tecnico comunale ha dichiarato quanto di seguito riportato
"agli atti del Comune, in particolare del settore tecnico e Programmazione del Territorio, riguardo l'immobile di cui in oggetto lo stesso risulta edificato in virtù della concessione edilizia n.11 dell'anno 1981 (come da elenco rubricato); dalla ricerca effettuata nell'archivio comunale però non sono stati rinvenuti documenti inerenti la costruzione della abitazione in questione. Non risultano presenti altri provvedimenti sanzionatori per eventuali irregolarità e/o illeciti urbanistici."

7.2 Conformità urbanistica:

Toffia (RI) CAP: 02039, Via Farense n.18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Giunta Regionale n.273 del 05/09/2013
Zona omogenea:	B2 di completamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

Si rinvia a quanto dichiarato dal tecnico comunale
Nessuna ulteriore informazione è stata fornita all'attuale CTU

Informazioni in merito alla conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Non risulta rinvenuta pratica edilizia inerente detto immobile da precedente dichiarazione rileva quanto segue: in merito alla conformità urbanistica questo Ufficio non è in grado di esprimersi, in quanto L'ufficio Tecnico del Comune di Toffia dichiara che "agli atti del Comune, in particolare del settore tecnico e Programmazione del Territorio, riguardo l'immobile di cui in oggetto lo stesso risulta edificato in virtù della concessione edilizia n.11 dell'anno 1981 (come da elenco rubricato); dalla ricerca effettuata nell'archivio comunale però non sono stati rinvenuti documenti inerenti la costruzione della abitazione in questione. Non risultano presenti altri provvedimenti sanzionatori per eventuali irregolarità e/o illeciti urbanistici."

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'immobile è costituito da un edificio di civile abitazione sito nel comune di Toffia, prossimo al centro storico del paese e sito lungo la via Farensè.

Lo stato di conservazione generale è discreto

Il compendio immobiliare, consta di una villa unifamiliare che si articola su tre piani e comprende un appartamento distribuito tra piano terra e primo, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, locale sgombero, disimpegni, portico e terrazzo al piano terra, altri tre locali, bagno e disimpegni al secondo piano sottotetto; un locale magazzino al piano seminterrato con portico, cantina e ripostiglio. All'immobile è annesso un ampio appezzamento di terreno sistemato parte a corte e parte a giardino. L'accesso alla villa avviene dalla strada provinciale percorrendo un viale pavimentato con pezzame di pietrame calcareo, altro accesso pedonale è predisposto con rampa di scale sempre dalla vicina strada provinciale (si vedano le foto allegate).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **300**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito in epoca anteriore al 1967 come dichiarato dalle parti nei precedenti atti notarili di trasferimento

Pratica edilizia del 1981 (progetto non rinvenuto negli archivi comunali)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 al piano seminterrato, 2,80 al piano terra e di 2,20 ml per la mansarda (altezza media)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 seminterrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

assente

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: persiane materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Struttura portante

parte in muratura portante, parte in cemento armato

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni:

sufficienti

Manto di copertura

materiale: **tegole canadesi** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres** ceramico condizioni: **buone**

Rivestimenti bagni

materiale: maioliche in ceramica: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto originario
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	con elementi radianti in ghisa
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene è stata calcolata con riferimento alla superficie netta dei locali con esclusione dei muri perimetrali e dei tramezzi, non sono state incluse nel computo delle superfici utili quelle relative ai locali sottotetto poiché di altezza media inferiore a m. 1,5 ed inoltre quelle dell'intercapedine i cui collegamenti con i locali di piano seminterrato dovranno essere richiusi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
portico di PT	sup reale netta	11,40	0,40	4,56
ingresso	sup reale netta	3,20	1,00	3,20
soggiorno	sup reale netta	40,00	1,00	40,00
studio	sup reale netta	13,50	1,00	13,50
camera	sup reale netta	16,50	1,00	16,50
w.c.	sup reale netta	3,60	0,90	3,24
ripostiglio	sup reale netta	3,00	0,90	2,70
cucina	sup reale netta	10,4	1,00	10,40
disimpegno	sup reale netta	3,60	0,80	2,88
terrazzo	sup reale netta	15,10	0,15	2,27
disimpegno1	sup reale netta	4,50	0,80	3,60

disimpegno 2	sup reale netta	6,10	0,80	4,88
camera 1	sup reale netta	16,60	1,00	16,60
camera 2	sup reale netta	18,60	1,00	18,60
camera 3	sup reale netta	14,00	1,00	14,00
disimpegno 3	sup reale netta	2,70	0,80	2,16
bagno	sup reale netta	6,00	0,90	5,40
balcone	sup reale netta	6,50	0,15	0,98
portico al PS1	sup reale netta	46,00	0,30	13,80
cantina	sup reale netta	30,00	0,50	15,00
magazzino	sup reale netta	20,50	0,50	10,25
ripostiglio	sup reale netta	11,50	0,30	3,45
centrale termica	sup reale netta	5,00	0,50	2,50

308,3

210,47

**Accessori:**

A1. corte giardinata Valore a corpo: € **20.000,00 (Euro ventimila/00)**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo



08.00 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
.00

8.1 Criterio di stima:

Stima Parametrica Comparativa con riferimento alla tipologia del bene, all'orientamento, alla localizzazione rispetto al centro abitato, alle finiture interne ed esterne e ad ogni ulteriore caratteristica intrinseca ed estrinseca dell'immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti, sezione Toffia

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti

Uffici del registro di Rieti

Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare: di Rieti e della Sabina, pubblicazioni specialistiche, conoscenza del mercato immobiliare locale.



08.03 Valutazione corpi:

.00

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annessa ampia area circostante e corte giardinata

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
portico di PT	4,56	E 1.250,00	E 5.700,00
ingresso	3,20	E 1.250,00	E 4.000,00
soggiorno	40,00	E 1.250,00	E 50.000,00
studio	13,50	E 1.250,00	E 16.875,00
camera	16,50	E 1.250,00	E 20.625,00
w.c.	3,24	E 1.250,00	E 4.050,00
ripostiglio	2,70	E 1.250,00	E 3.375,00
cucina	10,4	E 1.250,00	E 13.000,00
disimpegno	2,88	E 1.250,00	E 3.600,00
terrazzo	2,27	E 1.250,00	E 2.837,50
disimpegno1	3,60	E 1.250,00	E 4.500,00
disimpegno 2	4,88	E 1.250,00	E 6.100,00
camera 1	16,60	E 1.250,00	E 20.750,00
camera 2	18,60	E 1.250,00	E 23.250,00
camera 3	14,00	E 1.250,00	E 17.500,00
disimpegno 3	2,16	E 1.250,00	E 2.700,00
bagno	5,40	E 1.250,00	E 6.750,00
balcone	0,98	E 1.250,00	E 1.225,00
portico al PS1	13,80	E 1.250,00	E 17.250,00
cantina	15,00	E 1.250,00	E 18.750,00
magazzino	10,25	E 1.250,00	E 12.812,50
ripostiglio	3,45	E 1.250,00	E 4.312,50
centrale termica	2,50	E 1.250,00	E 3.125,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 263.087,50
Valore Corpo	Euro 263.087,50
Valore Accessori	Euro 20.000,00
Valore complessivo intero	Euro 283.087,50
Valore complessivo diritto e quota	Euro 283.087,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione a villa di tipo civile [A2] con annesso corte giardinata	210,47	E 283.087,50	E 283.087,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 42.463,12

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale rimessa in pristino, chiusura due porte su intercapedine:

€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 239.624,38

arrotondabili a € 240.000,00

VALORE LOTTO € 240.000,00 Euro**Duecentoquarantamila/00****CALCOLO DEPREZZAMENTO PER IMMOBILE OCCUPATO****Contratto di affitto ultranovennale**

Come già accennato in precedenza l'immobile è interessato da un contratto di locazione ultranovennale stipulato dalla xxxxxxxx signora xxxxxxxx a favore del xxxxxx xxxxxxxx in data xxxxxx (rep. xxxxxxxx) e perciò in data precedente alla trascrizione del pignoramento (rep. 7462/14) e successiva all'ipoteca, detto contratto risulta ceduto in data xxxxxxxxxxxxxx alla società xxxxxxxxxxxx annotazione xxxxxxxxxxxx (in data successiva al pignoramento)

Il CTU procede al calcolo del deprezzamento dell'immobile in quanto gravato da canone di locazione ultranovennale

valore lotto se libero

€ 240.000,00

contratto di locazione attuale € 277,77/mensili

scadenza contratto 123 mesi mancanti

valore medio locazione per beni assimilabili € 840/mese

riduzione $(277,77 \times 123) \times (840/277,77) = € 103.320,50$

DEPREZZAMENTO DEL BENE GRAVATO DA CONTRATTO ULTRANOVENNALE

€ 103.320,50

VALORE DEL LOTTO INTERESSATO DAL CONTRATTO ULTRANOVENNALE**SCADENZA LUGLIO 2031**

€ 240.000- € 103.320,50 = € 136.679,50 arrotondabile ad € 137.000,00

valore del lotto nello stato di occupato

€ 137.000,00

(Euro Centotrentasettemila/00)

CALCOLO DEI COSTI NECESSARI PER RIDISEGNARE LA RAMPA DI ACCESSO DALLA VIA FARENSE

Dal rilievo autorizzato dall'Ill.mo G.E., eseguito ed allegato alla CTU, si è rilevato un lieve sconfinamento dell'ingresso da via Farense alla rampa carrabile di accesso all'immobile, con inglobamento di un'area di forma triangolare della confinante part 422 intestata al N.C.T. del comune di Toffia a xxxxxxxxxx con sede a xxxxxxxxxx (si veda il rilievo allegato). La situazione attuale permane da oltre un ventennio ma non risulta presentato usucapione per acquisizione della suddetta area.

Il CTU ha ritenuto opportuno computare i costi da sostenere, se dovesse rendersi necessario ridisegnare l'accesso alla rampa, detti costi sono stati considerati come ulteriore detrazione da applicare al valore stimato dell'immobile.

Costi da sostenere come da computo metrico	€ 6.975,77
integrazione del 20% per imprevisti e lavori di lieve entità	€ 1.395,15
<u>spese tecniche per presentazione pratica in comune</u>	<u>€ 3.000,00</u>
<u>Totale</u>	<u>€ 11.379,92</u>
<u>IVA 22%</u>	<u>€ 2.501,60</u>
<u>Totale generale</u>	<u>€ 13.872,52</u>

arrotondabile ad

€ 14.000,00 (Euro Quattordicimila/00)

ULTERIORE DETRAZIONE

€ 14.000,00

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione ultranovennale a rogito notaio Giuseppina Casazza di Rieti in data 18 Luglio 2013 rep. n. xxxxxxxxx registrato all'Agenzia delle entrate di Rieti il xxxxxxxx al n. xxxxxxx, trascritto presso l'agenzia del territorio il 22 Luglio 2013 al xxxxxxxx con scadenza xxxxxxxxx prevede il versamento di un canone annuo di Euro 3.333,33 per la durata di anni 18 (diciotto) e così complessivamente la somma di euro xxxxxxx che la parte concedente ha riconosciuto di aver già ricevuto.

La somma mensile anticipata in pagamento della locazione è pertanto pari ad € 277,77/mese

Nel caso in esame trattasi di una villa in discreto stato di manutenzione, con annessa area a verde circostante, sita in prossimità del centro storico di Toffia Sabina e a poche decine di metri dal centro abitato, prossima alla via Farense e quindi molto ben collegata alle principali vie di comunicazione, prossima inoltre ai servizi essenziali.

Ogni anno l'agenzia del territorio pubblica i dati delle quotazioni immobiliari medie ed anche dei valori di locazione; per la zona di Toffia in Sabina si è rilevata una flessione dei prezzi nelle contrattazioni relative alle locazioni, da un minimo di € 5/mq x mese ad un massimo di € 6,10/mq mese nel 2013, si è pervenuti a valori medi di locazione oscillanti da un minimo di € 4,50/mq mese a 5,30/mq mese, quindi in sostanza i prezzi medi di locazione risultano diminuiti.

Con riferimento alla superficie utile dell'immobile pari a mq 210, volendo considerare una ulteriore contrazione del prezzo minimo di locazione previsto per abitazioni isolate tipologia a villa da € 4,50 a € 4,00/mq/mese avremo

mq 210 x € 4,00 = € 840,00/mese

L'affitto pagato in anticipo dal signor xxxxxxxxx (xxxxxxx) all'asignora xxxxxxxx xxxxxxxxx (xxxxxxx) ammonta ad € 377,77/mese

si rileva pertanto la viltà del canone di locazione che risulta inferiore di oltre 1/3 a quello ritenuto congruo per immobili con caratteristiche simili a quello in questione.

Per i motivi suesposti il canone di locazione NON risulta congruo

Lotto: UNICO

Valore complessivo intero se libero: € 240.000,00

(Euro Duecentoquarantamila/00)

Valore complessivo intero se occupato: € 137.000,00

(Euro Centotrentasettemila/00)

Detrazione per sistemazione accesso alla rampa € 14.000,00

(Euro Quattordicimila/00)

VALORE INTERO SE LIBERO € 226.000,00 (Euro Duecentoventiseimila/00)

VALORE INTERO OCCUPATO € 123.000,00 (Euro Centoventitremila/00)

 Data generazione:
05-09-2021



L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori



























