



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
..... "omissis"

contro:
..... "omissis"

N° Gen. Rep. 32/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20.11.2024** ore 11.00

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

Custode Giudiziario: **Avv. Stefania SCAPPA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 – (UNICO)

APPARTAMENTO in centro storico con **CANTINA** pertinenziale
Comune di RIETI (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: Via del Seminario n. 1 - **RIETI** (RI) – 02100

Lotto: 01 - **APPARTAMENTO** in centro storico con **CANTINA** pertinenziale

Categorie catastali: Abitazione di tipo economico [A/3] e Cantina [C/2]

INTESTAZIONE CATASTALE:

- “*omissis*”
- C.F. : “*omissis*”

Proprietà 1/1

Compendio costituito da **n. 2 unità immobiliari** come di seguito distinte in CATASTO FABBRICATI:

- **APPARTAMENTO** (Abitazione Cat. A/3)
foglio **86**, particella **268**, subalterno **5**, scheda catastale presente in atti,
indirizzo Via del Seminario n. 1 Piani 2-3, comune Rieti,
categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale: 120 m²
(Totale: escluse aree scoperte: 120 m²) rendita € 309,87
- **CANTINA** (Magazzino Cat. C/2)
foglio **86**, particella **268**, subalterno **8**, scheda catastale presente in atti,
indirizzo Via del Seminario n. 1 Piano T, comune Rieti,
categoria C/2, classe 3, consistenza: 17 m², superficie catastale: 27 m²
rendita € 49,17

2. Stato di possesso

Il compendio risulta **libero**, nella disponibilità del debitore.
Solo saltuariamente occupato dal medesimo e dalla madre di quest'ultimo.
(vedi dichiarazione in : “Verbale di Immissione in possesso” (Allegato 5)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Verificata con esito: Negativo

4. **Creditori Iscritti**

- **CARISPAQ - CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA S.P.A.**
sede L'AQUILA (AQ) CF: 00098090665 – Ipoteca Form. **1025** del 27.06.2008
- **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** sede ROMA (RM) CF: 13756881002
Ipoteca **Form. 90** del 31.01.2017
- **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** sede ROMA (RM) CF: 13756881002
Ipoteca **Form. 502** del 21.06.2017

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 : € **127.000,00**

Beni in **RIETI (RI)**

Via del Seminario n. 1 - 02100 – Rieti (RI) capoluogo

Lotto: 01 (unico)

APPARTAMENTO con annessa **CANTINA** pertinenzialeLa 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****APPARTAMENTO** con annessa **CANTINA** pertinenzialeBeni in Comune di **RIETI (RI)**

Via del Seminario n. 1 02100 – Rieti (RI) capoluogo

Quota e tipologia del diritto dell'intero compendio pignorato• "*omissis*"C.F.: "*omissis*"**Prop. 1/1**

Stato Civile: celibe al momento dell'acquisto del compendio pignorato

Residente in: Via del Seminario n. 1 – 02100 RIETI (RI)

Comproprietari: Nessuno

Compendio pignorato identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:**INTESTAZIONE CATASTALE** intero compendio:• "*omissis*"C.F.: "*omissis*"

Prop. 1/1

Compendio costituito da **n. 2 unità immobiliari** come di seguito distinte in CATASTO FABBRICATI:

- APPARTAMENTO (Abitazione A/3)
foglio **86**, particella **268**, subalterno **5**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via del Seminario n. 1 Piani 2-3, comune Rieti, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale: 120 m² (Totale: escluse aree scoperte: 120 m²) rendita € 309,87
Derivante da:
Variazione del 07/08/2012 pe : "DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI"
Confini:
Via T. Varrone (Nord) Via del Seminario (Est) Fg. 86 p.la 266 (Ovest) p.la 268 Sub 9 (Sud)
- CANTINA (Magazzino C/2)
foglio **86**, particella **268**, subalterno **8**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via del Seminario n. 1 Piano T, comune Rieti, categoria C/2, classe 3, consistenza: 17 m², superficie catastale: 27 m² rendita € 49,17
Derivante da:
Variazione del 29/03/2005 per: "FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI"
Confini:
Via del Seminario (Est) Fg. 86 p.la 266 (Ovest), p.la 268 Sub 10 (Sud), p.la 268 Sub 7 (Nord)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevati (in assenza di condominio costituito)

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nelle planimetrie in atti del catasto, nelle more di quanto rilevato al successivo p.to 7.1) "conformità edilizia", non sono state riscontrate difformità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE

Appartamento su due livelli (Piano 2° e 3°) con annessa **cantina** pertinenziale al Piano Terra non direttamente comunicanti, inseriti in uno stabile condominiale di remota edificazione, articolato in n. 4 unità immobiliari residenziali nel centro storico del capoluogo (RI).

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio risulta **libero**, nella disponibilità del debitore.

Solo saltuariamente occupato dal medesimo e dalla madre di quest'ultimo.

(vedi dichiarazione in : "Verbale di Immissione in possesso" (Allegato 5))

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**

A favore:

CARISPAQ - CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA

DELL'AQUILA S.P.A. sede L'AQUILA (AQ) CF: 00098090665

Contro:

..... ***"omissis"*** nata a RIETI (RI) il 05/06/1975

Proprietà 1/1 fino al 17/05/2011

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 155.000,00 Totale € 310.000,00

A rogito del Notaio ***"omissis"*** del 24/06/2008

Trascritta a Rieti il 27/06/2008 **Form. 1025;**

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione**

A favore:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede ROMA (RM) CF: 13756881002

Contro:

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

il 12/05/1985 C.F.: ***"omissis"***

Derivante da: Riscossione Ruolo

Capitale € 63.109,05 Totale € 126.218,10

Atto EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA del 30/01/2017

Trascritta a Rieti il 31/01/2017 **Form. 90;**

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione**

A favore:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede ROMA (RM) CF: 13756881002

Contro:

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

il : ***"omissis"***

Derivante da: Riscossione Ruolo e avviso di accertamento esecutivo

Capitale € 101.130,54 Totale € 202.261,08

Atto EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA del 09/06/2017

Trascritta a Rieti il 21/06/2017 **Form. 502;**



4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

a favore:

BPER BANCA S.P.A. sede MODENA (MO) CF: 01153230360

contro:

..... **"omissis"** nato in -----

il 12/05/1985 C.F. **"omissis"** ;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito del Tribunale di Rieti in data 09/02/2023 Rep. n. 144

Pignoramento trascritto a Rieti in data 07/03/2023 **Form. 1724;**



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Verificata con esito positivo.

4.3 **Misure Penali**

Non rilevate.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Millesimi di proprietà: non rilevati (in assenza di condominio costituito)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati (in assenza di condominio costituito)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "G"

Note:

Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data 14.10.2024 al n. prot. 1259840

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati

Avvertenze ulteriori: non rilevate



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 17.05.2011 ad oggi (**attuale proprietario**)

- **"omissis"** nato negli -----
C.F.: **"omissis"**
Prop. 1/1
Stato Civile: celibe al momento della compravendita del compendio pignorato
Proprietario dell'intero (1/1) dal 17.05.2011 ad oggi (**attuale proprietario**) .
In forza di:
Atto di compravendita a rogito Notaio **"omissis"** di Rieti del 17.05.2011,
trascritto a Rieti il 07.06.2011 **Form. 3947**
Precedente Proprietaria:
..... **"omissis"** nata a RIETI (RI) il 05/06/1975 C.F. : **"omissis"**
Proprieta' 1/1 fino al 17/05/2011

Titolare/Proprietario: dal 24.06.2008 al 17.05.2011

- **"omissis"** nata a RIETI (RI) il 05/06/1975 C.F.: **"omissis"**
Proprietà 1/1 fino al 17/05/2011
Prop. 1/1 in forza di:
Atto di compravendita a rogito Notaio **"omissis"** di Leonessa (RI) del 24.06.2008,
trascritto a Rieti il 27.06.2008 **Form. 5605 e Form. 5606**

Precedenti proprietari (Sub. 5) Form. 5605

- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 22/05/1971 **"omissis"**
Proprieta' 2/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 04/05/1969 **"omissis"**
Proprieta' 2/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 22/05/1971 **"omissis"**
Proprieta' 2/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"** nata a POGGIO BUSTONE (RI) il 10/03/1947 **"omissis"**
Proprieta' 3/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"** nata a RIETI (RI) il 27/07/1917 **"omissis"**
Proprieta' 9/18 fino al 24/06/2008

Precedenti proprietari (Sub. 8) Form. 5606

- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 22/05/1971 **"omissis"**
Proprieta' 4/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 04/05/1969 **"omissis"**
Proprieta' 4/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 22/05/1971 **"omissis"**
Proprieta' 4/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"** nata a POGGIO BUSTONE (RI) il 10/03/1947 **"omissis"**
Proprieta' 6/18 fino al 24/06/2008

Titolari/Proprietari: dal 15/11/2005 al 24.06.2008

In riferimento al Sub. 5

- **"omissis"**nato a RIETI (RI) il 22/05/1971 **"omissis"**
Proprieta' 2/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 04/05/1969 **"omissis"**
Proprieta' 2/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"**nato a RIETI (RI) il 22/05/1971 **"omissis"**
Proprieta' 2/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"**nata a POGGIO BUSTONE (RI) il 10/03/1947 **"omissis"**Proprieta'
3/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"**nata a RIETI (RI) il 27/07/1917 **"omissis"**
Proprieta' 9/18 fino al 24/06/2008

In riferimento al Sub. 8

- **"omissis"**nato a RIETI (RI) il 22/05/1971 **"omissis"**
Proprieta' 4/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"**nato a RIETI (RI) il 04/05/1969 **"omissis"**
Proprieta' 4/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"**nato a RIETI (RI) il 22/05/1971 **"omissis"**
Proprieta' 4/18 fino al 24/06/2008
- **"omissis"**nata a POGGIO BUSTONE (RI) il 10/03/1947 **"omissis"**
Proprieta' 6/18 fino al 24/06/2008

Precedente Proprietario:

..... **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 06/05/1945
Proprieta' 1/2 fino al 15/11/2005 (in riferimento al Sub. 5)
Proprieta' 1/1 fino al 15/11/2005 (in riferimento al Sub. 8)

Dichiarazione di successione in morte di..... **"omissis"**nato il 06/04/1945 a RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**H282J deceduto il 15/11/2005
Trascritta a Rieti il 11/09/2008 **Form. 7998** e il 29/12/2014 **Form. 8539** (Rettifica della
precedente)

Accettazione tacita eredità del 24/06/2008 trascritta in data 27/06/2008 **Form. 5604**

Ai danti causa **"omissis"**e **"omissis"**, sopra generalizzati, detti immobili
erano pervenuti in forza di successione legittima al rispettivo padre e coniuge
"omissis"nato a Rieti il 1 giugno 1914 codice fiscale **"omissis"**, deceduto il
24.03.1982, denuncia n.12 volume 623, presentata all'Ufficio del Registro di Rieti il
28.06.1982, trascritta il 09.07.1982 **Form. 3963**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: **69847/2008**

Intestazione: **"omissis"**

Tipo pratica: D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività)

Per lavori: Manutenzione Straordinaria e Diversa distribuzione di Spazi interni

Presentazione in data 01.10.2008 al n. di prot. 69847

L'agibilità non risulta rilasciata.

- Numero pratica: **10861/2012**

Intestazione: **"omissis"**

Tipo pratica: C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)

Per lavori: Manutenzione Ordinaria e Straordinaria con Diversa distribuzione di Spazi interni

Presentazione in data 28.02.2012 al n. prot. 10861

Certificato di Collaudo e Regolare Esecuzione prot. n. 43601 del 31.08.2012

L'agibilità non risulta rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nelle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune (CILA n. prot 10861 del 28.02.2012), sono state riscontrate difformità riconducibili a:

Realizzazione di un soppalco nella zona soggiorno al Piano 2° e di un ripostiglio al Piano 3° entrambi ricavati nella volumetria e nella sagoma dell'edificio, accessibili per il tramite di scale interne di tipo leggero (entrambe in acciaio)

Per dette porzioni di immobile il Comune di RIETI (RI) non ha rilasciato alcun tipo di provvedimento autorizzativo, né risultano presentate istanze di sanatoria e/o condono edilizio.

Non avendo acquisito una data certa in merito all'epoca della realizzazione ed in considerazione del fatto che nell'ultimo atto di compravendita (stipulato in data 17.05.2011) non c'è alcuna descrizione né tantomeno vengono rappresentate dette porzioni, si deduce che le medesime siano state abusivamente realizzate in epoca successiva alla stipula.

Ne deriva che, a giudizio dello scrivente, le difformità evidenziate non possano essere regolarizzate, non trovando applicazione:

- né gli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 ("Accertamento di conformità");
- né il combinato disposto dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 ("Sanatoria ex-post")

in quanto:

- L'epoca dell'abuso, verosimilmente successiva al 17.05.2011, risulta successiva al termine per la presentazione delle istanze del "cd. 3° Condonò Edilizio" fissato dalla L. 326/2003 al 31.03.2003 ;

ed inoltre, come specificato nell'art. 40, ultimo comma, della L. n. 47/1985 :

- La data delle "ragioni del credito" per cui si procede (*Ipoteca Volontaria Form. 1025 del 27.06.2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso in data 24.06.2008*) risulta successiva sia al D.L. 269/2003 del 30.09.2003 (in vigore dal 01.10.2003) e sia alla relativa Legge di conversione (L. 326/2003) del 24.11.2003 (ultima legge sul condono edilizio, cd "3° Condono Edilizio").

Dette porzioni di immobile risultano quindi **realizzate in assenza di titolo e non regolarizzabili**, pertanto dovranno essere rimosse mediante asportazione delle scale di accesso e ripristino dell'originario stato dei luoghi.

Considerata la modesta consistenza e la precarietà costruttiva (struttura in legno del soppalco e scale di accesso leggere in acciaio), i costi per la rimozione ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, anche in relazione al valore dell'intero compendio, sono stati ragionevolmente "assorbiti" nella:

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

(Vedi P.to 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [Cat.: A/3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	DGR - Giunta Regionale n. 347 del 13.07.2012
Zona omogenea:	Zona Omogenea "A" – Centro Storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione corpo: **A****APPARTAMENTO** con annessa **CANTINA** pertinenzialeBeni in **RIETI (RI)**

Via del Seminario n. 1, 02100 – Rieti (RI) – capoluogo -

Compendio con ingresso dal civico n. 1 di Via del Seminario, angolo Via T. Varrone, inserito in un uno stabile di remota edificazione ubicato nel centro storico del Comune di Rieti, nei pressi di P.zza Oberdan.

L' **APPARTAMENTO** è distribuito su due livelli collegati con scala interna e si compone di: Soggiorno, Cucina, WC al Piano 2° e Camera con Bagno al Piano 3°.

Completa il compendio una **CANTINA** pertinenziale al piano terra (non direttamente comunicante con l'appartamento) con ingresso dalla scala condominiale, comune ad altre unità immobiliari.

Il compendio, come descritto, sviluppa una superficie complessiva di mq. **101.14** netti calpestabili (di cui mq. 81.83 riferiti all' Appartamento e mq. **19.31** riferiti alla Cantina), corrispondenti complessivamente ad una superficie equivalente (omogeneizzata) di mq. **93.42** .

Quota e tipologia del diritto dell'intero compendio pignorato

•..... "**omissis**"nato -----

C.F.: "**omissis**"

Prop. 1/1

Stato Civile: celibe al momento dell'acquisto del compendio pignorato

Residente in: Via del Seminario n. 1 – 02100 RIETI (RI)

Comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in buone condizioni manutentive generali, coerenti con l'originaria epoca di costruzione dell'intero stabile e con le opere di manutenzione straordinaria eseguite nel 2012.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **ordinarie**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

inesistente



Infissi esterni
Infissi interni
Manto di copertura
Pareti esterne
Pavim. Interna
Plafoni
Portone di ingresso
Rivestimento
Scale condominiali
Scala interna

tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materia-
le protezione: **legno** condizioni: **buone**
tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**
Copertura a falde inclinate
materiale: **muratura di pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimen-
to: **intonaco** condizioni: **ordinarie**
materiale: **legno** condizioni: **buone**
condizioni: **ordinarie**
tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori:
nessuno condizioni: **ordinarie**
ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **maioliche di gres porcellanato**
condizioni: **buone**
posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **ordinarie**
rivestimento: **legno** condizioni: **buone**

Impianti:

Antifurto
Antincendio
Ascensore
Citofonico
Condizionamento
Elettrico
Energia solare
Fognatura
Gas
Idrico
Montacarichi
Telematico
Termico

inesistente
inesistente
inesistente
presente
presente
tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da**
normalizzare conformità: **da collaudare** (certificazione non
acquisita)
inesistente
tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemen-**
to recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità :
sufficiente condizioni: **ordinarie**
tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **Metano**
rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **ordinarie**
conformità: **da collaudare** (certificazione non acquisita)
tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete**
comunale rete di distribuzione: **tubi in polietilene** con-
dizioni: **ordinarie**
inesistente
inesistente
tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano di rete;** re-
te di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in**
alluminio condizioni: **ordinarie** conformità: (certificazione non
acquisita)

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia ubicata interno dell'unità immobiliare
Stato impianto	ordinario
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità	non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

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).

Destinazione	Parametro	Superficie reale Potenziale Mq.	Coeff.	Superficie equivalente (omogeneizzata) Mq.
SOGGIORNO	sup reale netta	34.19	1,00	34.19
CUCINA	sup reale netta	22.07	1,00	22.07
WC_02	sup reale netta	3.26	1,00	3.26
CAMERA_01	sup reale netta	16.59	1,00	16.59
WC_01	sup reale netta	5.72	1,00	5.72
CANTINA	sup reale netta	19.31	0.60	11.59
		101.14		93.42

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: RIETI (RI)

Zona: Centro Storico

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente : abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valori di riferimento:

Valore di mercato min (€/mq di sup. lorda): 800,00

Valore di mercato max (€/mq di sup. lorda): 1150,00



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. 1.600,00 (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 03.02.2024

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI ;

Ufficio del Registro di RIETI ;

Ufficio tecnico del Comune di RIETI (RI) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali .

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A - APPARTAMENTO (Cat. A/3) con CANTINA (Cat. C/2) pertinenziale .**

Stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO	34.19		
CUCINA	22.07		
WC_02	3.26		
CAMERA_01	16.59		
WC_01	5.72		
CANTINA	11.59		
Mq. 93.42		€/mq 1.600,00	€ 149.472,00
Valore complessivo intero, diritto e quota (1/1)			€ 149.472,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta Equivalente (omogeneizzata)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
APPARTAMENTO (A/3) con CANTINA (C/2) pertinenziale	Corpo A	Mq. 93.42	€ 149.472,00	€ 149.472,00

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. (min 15%)

€ 22.420,80

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:
(diconsi euro cento ventisette mila /00)

€ **127.000,00**

Data generazione: 17.10.2024

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti

