



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: Intesa San Paolo S.p.A.



contro:



N° Gen. Rep. 88/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-01-2026 ore 12:30



Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Marilina GUGLIELMI

Custode giudiziario: Avv. Massimiliano ROSATI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – U.I. Piano Terra
Lotto 002 – U.I. Piano Primo



Esperto alla stima: **Arch. Massimo CAPASSO**

Codice fiscale: CPSMSM70A07H282Y

Studio in: Via Dei Salici 65 - 02100 RIETI

Cellulare: 349 6471406

Email: massimo.capasso.arch@gmail.com

Pec: massimo.capasso@archiworldpec.it



Perizia aggiornata il 16 dicembre 2025



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Gregorio n.4 - Cantalice (RI) - 02014

Lotto: 001 - U.I. Piano Terra

Corpo: A - Abitazione Piano Terra

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestati catastali: 1. **C. [REDACTED]** nato a **[REDACTED]** (RI) il **[REDACTED]**, Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; 2. **[REDACTED]** (CF **[REDACTED]**), nato a **[REDACTED]** (RI) il **[REDACTED]**, Diritto di Proprietà per 1/2.

Dati identificativi: Foglio 21, particella 337, subalterno 3, indirizzo Via San Gregorio, piano T, Comune di Cantalice, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 117 mq; Totale escluse aree scoperte: 104 mq, rendita € Euro 204,52.

Lotto: 002 - U.I. Piano Primo

Corpo: B - Abitazione Piano Primo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestati catastali: 1. **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** (CF **[REDACTED]**), Diritto di Usufrutto per 1/1; 2. **[REDACTED]** (CF **[REDACTED]**), nata in **[REDACTED]**, Diritto di Nuda proprietà per 1/1.

Dati identificativi: Foglio 21, particella 337, subalterno 4, indirizzo Via San Gregorio, piano T-1, Comune di Cantalice, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 125 mq; Totale escluse aree scoperte: 120 mq, rendita € 295,41.

2. Stato di possesso

Bene: Via San Gregorio n.4 - Cantalice (RI) - 02014

Lotto: 001 - U.I. Piano Terra

Corpo: A - Abitazione Piano Terra

Possesso: Occupato dal debitore

Lotto: 002 - U.I. Piano Primo

Corpo: B - Abitazione Piano Primo

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Gregorio n.4 - Cantalice (RI) - 02014

Lotto: 001 - U.I. Piano Terra

Corpo: A - Abitazione Piano Terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - U.I. Piano Primo

Corpo: B - Abitazione Piano Primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Gregorio n.4 - Cantalice (RI) - 02014

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Rieti SpA

- **AGENZIA delle Entrate-Riscossione**, P. IVA 13756881002, Agente della Riscossione per le Province di Roma, Rieti, Viterbo, Latina, Frosinone, con sede in Roma, Via G. Grezar, 14 - 00142, dove per questo atto elegge domicilio in persona del procuratore speciale PIGNATARO ANTONIO

Creditori Interventuti:

- **AGENZIA delle Entrate-Riscossione**, P. IVA 13756881002, Agente della Riscossione per le Province di Roma, Rieti, Viterbo, Latina, Frosinone, con sede in Roma, Via G. Grezar, 14 - 00142, dove per questo atto elegge domicilio in persona del procuratore speciale PIGNATARO ANTONIO

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione Piano Terra e B - Abitazione Piano Primo

5. Comproprietari

Bene: Via San Gregorio n.4 - Cantalice (RI) - 02014

Lotto: 001 - U.I. Piano Terra

Corpo: A - Abitazione Piano Terra
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - U.I. Piano Primo

Corpo: B - Abitazione Piano Primo

Nudo proprietario: [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di Nuda proprietà per 1/1

6. Misure Penali

Beni: Via San Gregorio n.4 - Cantalice (RI) - 02014

Misure Penali: NO

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione Piano Terra e B - Abitazione Piano Primo

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Gregorio n.4 - Cantalice (RI) - 02014

Continuità delle trascrizioni: SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione Piano Terra e B - Abitazione Piano Primo

8. Prezzo

Bene: Via San Gregorio n.4 - Cantalice (RI) - 02014

Lotto: 001 - U.I. Piano Terra

Valore Lotto 001, diritto e quota, arrotondato, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova.....: € 53.050,00

Lotto: 002 – U.I. Piano Primo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore Lotto 002, diritto e quota, arrotondato al netto delle decurtazioni,
nello stato di fatto in cui si trova.....

ASTE
GIUDIZIARIE®

€ 14.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Beni in Cantalice (RI)
Via San Gregorio n.4



Lotto: 001 – U.I. Piano Terra

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 Piano Terra
Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via San Gregorio n.4, 02014 Cantalice (RI)

Note: Sono inoltre compresi in questo sub: n.1 cantina, n.1 legnaia, non comunicanti, e il BCNC (sub 5), tutti posti al piano terra.



Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [redacted] Piena proprietà
[redacted] Residenza: Via San Gregorio n.4 - Stato Civile: Coniugato -
Regime Patrimoniale: Separazione dei beni



Comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

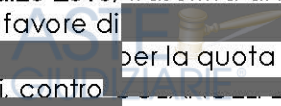
Intestati catastali: 1. [redacted] nato a [redacted]
(RI) il [redacted] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; 2.
[redacted] nato a [redacted]
Diritto di Proprietà per 1/2.



Dati identificativi: Foglio 21, particella 337, subalterno 3, indirizzo Via San Gregorio, piano T, Comune di Cantalice, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 117 mq; Totale escluse aree scoperte: 104 mq, rendita € 204,52.



Derivante da: Atto di compravendita 18 marzo 2010, trascritta ai nn.4196/3073 in data 30 marzo 2010, Repertorio n.61447/19098, a favore di [redacted] o a [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro [redacted] nato a [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.



Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti

Confini: L'unità immobiliare è situata al piano terra di una palazzina composta da due sole unità. Essa confina come segue: - Lato d'ingresso: Si affaccia direttamente su Via San Gregorio. - Lato sinistro guardando l'ingresso: Confina con la scala esterna che conduce all'appartamento del piano superiore e con la corte esclusiva di pertinenza. - Lato opposto all'ingresso: Confina con il bene comune non censibile (BCNC) identificato come sub 5, che prosegue con la medesima corte esclusiva già citata. - Lato sulla strada comunale: Confina con la cantina pertinenziale di piano terra all'unità immobiliare identificata come sub 4.



Conformità catastale: Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate lo stato di fatto dei beni staggiti, a prescindere da lievi e trascurabili difformità metriche, risulta catastalmente conforme.



Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato a circa 1,5 km dal centro storico di Cantalice, caratteristico centro abitato arroccato su uno sperone di roccia ripido, alle pendici dei Monti Reatini con un'ampia vista sulla Piana Reatina.

L'immobile è situato lungo Via San Gregorio, con accesso da una strada privata che serve anche altri fabbricati.

Il territorio circostante ad esso è caratterizzato da colline e montagne ed è caratterizzato dalla Riserva Naturale Regionale dei Laghi Lungo e Ripasottile, un antico bacino alimentato dal Terminillo. Cantalice è anche una delle porte naturali di accesso al Monte Terminillo e punto di partenza per numerosi sentieri naturalistici che si snodano tra boschi e panorami, ideali per escursioni e giri in mountain bike. È inoltre attraversato dal "Cammino di San Francesco", importante itinerario turistico di pellegrinaggio.

Caratteristiche zona: agricola normale.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Cantalice.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale dei Laghi Lungo e Ripasottile.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Opponibilità ai terzi: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal solo debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non note

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

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e da trascrizioni

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio di Rieti SpA, sede Rieti (c.f. 00042440578), contro** [REDACTED]

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 142.500,00; Importo capitale: € 95.000,00; A rogito Notaio ANGELINI Paolo di Rieti in data 17/05/2007 ai nn. 59010/17426; Trascritta alla Conservatoria di Rieti in data 22/05/2007 ai nn. 5905/1258.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale pignoramento immobili a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (c.f. 00799960158), contro** [REDACTED]

Derivante da Atto giudiziario per UNEP Tribunale di Rieti del

24/06/2024, N.Rep.1099; trascritto ai nn.6740/5785 in data 17/07/2024.



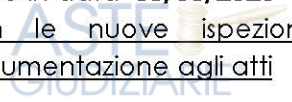
4.2.3 Altre trascrizioni:

Non note

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Ispezioni ipotecarie a cura del CTU in data **25/07/2025**, che si allegano alla presente. Il CTU ha inoltre aggiornato la documentazione catastale con nuove visure in data **03/05/2025**

Con le nuove ispezioni non sono emerse variazioni rispetto alla documentazione agli atti



4.3 Misure Penali

Non note

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: trattasi di palazzina con due unità abitative considerabile "condominio minimo". Non sono note spese condominiali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non sono note spese condominiali.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non risultano.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

Millesimi di proprietà: Non sono presenti quote millesimali di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Immobile è posto al piano terra ed è facilmente accessibile anche da parte di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non nota

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non noti

Avvertenze ulteriori: Dai documenti non si evince la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 18/03/2010 ed attuale proprietario:

1. [redacted] ato a [redacted] il [redacted]
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2. [redacted] ato a [redacted] il [redacted]
Diritto di Proprietà per 1/2;

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio ANGELINI Paolo, in data **18/03/2010**, ai nn. 61447/19098; trascritto a Rieti, in data 30/03/2010, ai nn. 4196/3073, a favore di [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Note:

1. L'immobile attuale Foglio 21 Particella 337 Sub3 e Sub4 deriva per **Variazione in soppressione del 10/03/2010** Pratica n. R10035309 in atti dal 10/03/2010 Divisione-Fusione (n. 2034.1/2010).

La dichiarazione di Variazione ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 21 Particella 337 Subalterno 5, Foglio 21 Particella 337 Subalterno 4, Foglio 21 Particella 337 Subalterno 3;
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 21 Particella 337 Subalterno 2, Foglio 21 Particella 337 Subalterno 1



ASTE
GIUDIZIARIE**Proprietari dal 17/10/2006 al 18/03/2010:**

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/2;
2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/2;

In forza di denuncia di successione registrata a Rieti, in data 13/11/2006, ai nn. 1542/46; trascritta a Rieti, in data 04/10/2010, ai nn. 11464/8067.

Note:

1. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;
2. Successione per la morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] (RI) il [REDACTED] deceduta il 17/10/2006, per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, devoluta a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (RI) il [REDACTED] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED], per la quota di 1/6 del diritto di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE**Proprietari dal 27/01/2000 al 17/10/2006:**

1. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/3;
2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/3;
3. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/3;

In forza di denuncia di successione registrata a Rieti, in data 17/07/2000, ai nn. 1346/29; trascritto a Rieti, in data 30/05/2001, ai nn. 3581/2792.

Note:

1. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI
2. Successione per la morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il 27/01/2000, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, devoluta a favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Negli atti del Comune risultano le seguenti pratiche edilizie:

1. **Licenza di Costruzione, n.31 del 18-09-1963**
Intestazione: [REDACTED]
Licenza per la realizzazione di un nuovo fabbricato
2. **Concessione edilizia in sanatoria (art. 131, 47/85), n. 271 del 10/11/2004**
Intestazione: [REDACTED]
Per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia n.31 del 18-09-1963
Concessione rilasciata in data 10/11/2004 al Prof. n.1312/R

ASTE
GIUDIZIARIE**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE
Pag. 8 di 22
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

7.2 Conformità urbanistica:

Cantalice (RI) CAP: 02014, Via San Gregorio n.4

Strumento urbanistico	Programma di Fabbricazione
Approvato in forza della delibera	D.G.R. n.612 del 04/03/1975
Zona omogenea	E
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 Pdf:	SI

Note sulla conformità: L'edificazione in zona agricola è regolata dalla L.R. 22 Dicembre 1999, n.38 e s.m.i., in cui in base all'art.55 l'edificazione è consentita agli imprenditori agricoli singoli o associati e come definiti dalla normativa vigente per lo svolgimento delle attività rurali di cui al comma 2 dell'articolo 54. Sono altresì consentiti interventi per le attività di accoglienza ed assistenza degli animali. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Abitazione Piano Terra**

L'unità immobiliare residenziale è sita al piano terra di una palazzina di due unità complessive, entrambe coinvolte nella procedura. Si accede direttamente al piano terra tramite un disimpegno di 14 mq, dal quale si distribuiscono tutti gli ambienti principali: una cucina/pranzo di 16,50 mq, una cantina comunicante di 16,60 mq (accessibile anche in modo indipendente), due camere da letto rispettivamente di 15,80 mq e 15,50 mq, e un Wc di 5,05 mq. Completa la proprietà un'ulteriore cantina di 10,80 mq e una legnaia di 6,70 mq, con accesso esterno tramite un bene comune non censibile non incluso nella procedura, identificato catastalmente al Sub 5, e inoltre un adiacente giardino esclusivo di circa 282,30 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: Via San Gregorio n.4 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Superficie utile complessiva di circa mq 84,00 (cantina comunicante compresa) + cantina esterna di circa mq 10,80 + legnaia esterna di circa mq 6,70 + giardino di circa mq 283,00

E' posto al piano Terra;

L'edificio è stato costruito nel 1963;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85 ml;

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

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni esterne e interne discrete.

Caratteristiche descrittive e strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**
 Strutture verticali materiale: **blocchi di tufo** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **a battente** materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**
 Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
 Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**
 Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **da verificare** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**
 Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **da verificare** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone** conformità: **da verificare**

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni con caldaia esterna a gas metano
Stato impianto	ottime condizioni
Epoca di realizzazione	2024
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ovvero al lordo delle murature esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzera delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altra proprietà. Per il calcolo delle superfici sono state usate le seguenti percentuali ponderate: Superfici coperte: - 100% delle superfici calpestabili; - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino a 50 cm di spessore; - 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino a 25 cm di spessore; Superfici scoperte: - 25% dei balconi e delle terrazze scoperte; - 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati; - 35% dei patii e dei porticati; - 60% delle verande; - 10% del lastrico solare esclusivo; - 15% dei giardini di appartamento; - 10% dei giardini di ville e villini. Per le pertinenze accessorie: - 50% se direttamente comunicanti con i vani principali

e/o con i vani accessori; - 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori. - 15% Locali tecnici. La superficie lorda totale è data dalla somma della superficie lorda dell'u.i.u. e della superficie lorda delle pertinenze, moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguaglio.

Destinazione	Parametro	Superficie (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
DISIMPEGNO	sup reale lorda	17,80	1,00	17,80
WC	sup reale lorda	7,20	1,00	7,20
Cucina	sup reale lorda	21,70	1,00	21,70
LETTO1	sup reale lorda	21,00	1,00	21,00
LETTO2	sup reale lorda	20,60	1,00	20,60
CANTINA1	sup reale lorda	21,90	0,50	10,95
CANTINA2	sup reale lorda	17,30	0,25	4,33
LEGNAIA	sup reale lorda	8,95	0,25	2,24
GIARDINO (fino a 25mq)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
GIARDINO (oltre100mq)	sup reale lorda	257,30	0,02	5,15
				418,75
				113,46

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 - 2024

Zona: Cantalice

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

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 la cosiddetta "stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato lordo commerciale e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. Tale valore unitario è stato desunto tramite la raccolta di informazioni presso agenzie immobiliari e tramite venditori e acquirenti della zona, relativamente a beni simili per destinazione d'uso, tipologia, vetustà e consistenza ubicati nella stessa zona. Le informazioni raccolte sono

risultate in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita. 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 valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
 Uffici del registro di Rieti;
 Ufficio tecnico di Cantalice;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
 Altre fonti di informazione: Compravendite di immobili siti nella stessa zona e con caratteristiche simili

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione Piano Terra. Abitazione di tipo economico [A3]

Destinazione	Superficie Lorda equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
DISIMPEGNO	17,80	€ 550,00	€ 9.790,00
WC	7,20	€ 550,00	€ 3.960,00
Cucina	21,70	€ 550,00	€ 11.935,00
LETTO1	21,00	€ 550,00	€ 11.550,00
LETTO2	20,60	€ 550,00	€ 11.330,00
CANTINA1	10,95	€ 550,00	€ 6.022,50
CANTINA2	4,33	€ 550,00	€ 2.381,50
LEGNAIA	2,24	€ 550,00	€ 1.232,00
GIARDINO (fino a 25mq)	2,50	€ 550,00	€ 1.375,00
GIARDINO (oltre100mq)	5,15	€ 550,00	€ 2.832,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 62.408,50

Valore complessivo intero € 62.408,50

Valore complessivo diritto e quota € 62.408,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione Piano Terra	Abitazione di tipo economico [A3]	113,46	€ 62.408,50	€ 62.408,50

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.

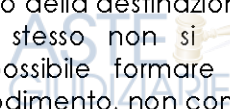
- € 9.361,28

Giudizio di comoda divisibilità: Tenuto conto della destinazione d'uso e utilizzazione pregressa dell'immobile, lo stesso non si presta a suddivisioni, in quanto risulterebbe impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da servitù, vincoli o limitazioni eccessive.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore Lotto, diritto e quota, arrotondato al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 53.050,00



Beni in Cantalice (RI)
Via San Gregorio n.4

Lotto: 002 – U.I. Piano Primo

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: B - Abitazione Piano Primo

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via San Gregorio n.4, 02014 Cantalice (RI)

Note: Sono inoltre compresi in questo sub: n.1 cantina, n.1 centrale termica e il BCNC (sub 5), posti tutti al piano terra

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Residenza: Via San Gregorio n.4 - Stato Civile: Celibe

Nudo proprietario: nata il
Diritto di Nuda proprietà per 1/1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestati catastali: 1. nato a
Diritto di Usufrutto per 1/1; 2.
Diritto di Nuda proprietà per
1/1.

Dati identificativi: Foglio 21, particella 337, subalterno 4, indirizzo Via San Gregorio, piano T-1, Comune di Cantalice, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 125 mq; Totale escluse aree scoperte: 120 mq, rendita € 295,41.

Derivante da: Atto di compravendita 18 marzo 2010, trascritta ai nn.4196/3073 in data 30 marzo 2010, Repertorio n.61447/19098, a favore di nato a
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, contro a
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti

Confini: L'unità immobiliare è situata al piano primo di una palazzina composta complessivamente da due unità. Si accede al piano primo tramite scala esterna a unica rampa ed essa confina come segue: - Prospetto principale si affaccia direttamente su strada privata. - Prospetto d'ingresso su cui è appoggiata la scala esterna, si affaccia sul giardino esclusivo dell'unità sottostante sub 3. - Prospetto posteriore, si affaccia sul bene comune non censibile (BCNC) identificato come sub. 5, sulla corte esclusiva al sub 3 e confina con altro lotto di terreno - Prospetto verso la strada comunale, si affaccia sulla sottostante cantina di proprietà e su Via San Gregorio.

Conformità catastale: Rispetto alle planimetrie catastali depositate presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate lo stato di fatto dei beni staggiti, a prescindere da lievi e trascurabili difformità metriche, risulta catastalmente conforme.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato a circa 1,5 km dal centro storico di Cantalice, caratteristico centro abitato arroccato su uno sperone di roccia ripido, alle pendici dei Monti Reatini con un'ampia vista sulla Piana Reatina.

L'immobile è situato lungo Via San Gregorio, con accesso da una strada privata che serve anche altri fabbricati.

Il territorio circostante ad esso è caratterizzato da colline e montagne ed è caratterizzato dalla Riserva Naturale Regionale dei Laghi Lungo e Ripasottile, un antico bacino alimentato dal Terminillo. Cantalice è anche una delle porte naturali di accesso al Monte Terminillo e punto di partenza per numerosi sentieri naturalistici che si snodano tra boschi e panorami, ideali per escursioni e giri in mountain bike. È inoltre attraversato dal "Cammino di San Francesco", importante itinerario turistico di pellegrinaggio.

Caratteristiche zona: agricola normale.

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

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Cantalice.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale dei Laghi Lungo e Ripasottile.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Opponibilità ai terzi: Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal solo debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Non note

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

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e da trascrizioni

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio di Rieti SpA, sede Rieti (c.f. 00042440578), contro** [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 142.500,00; Importo capitale: € 95.000,00; A rogito Notaio ANGELINI Paolo di Rieti in data 17/05/2007 ai nn. 59010/17426; Trascritta alla Conservatoria di Rieti in data 22/05/2007 ai nn. 5905/1258.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale pignoramento immobili a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (c.f. 00799960158), contro** [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da Atto giudiziario per UNEP Tribunale di Rieti del 24/06/2024, N.Rep.1099; trascritto ai nn.6740/5785 in data 17/07/2024.



4.2.3 Altre trascrizioni:
Non note

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Ispezioni ipotecarie a cura del CTU in data **25/07/2025**, che si allegano alla presente. Il CTU ha inoltre aggiornato la documentazione catastale con nuove visure in data **03/05/2025**

Con le nuove ispezioni non sono emerse variazioni rispetto alla documentazione agli atti

4.3 Misure Penali

Non note

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: trattasi di palazzina con due unità abitative considerabile "condominio minimo". Non sono note spese condominiali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non sono note spese condominiali.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non risultano.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risultano.

Millesimi di proprietà: Non sono presenti quote millesimali di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Immobile è posto al piano terra ed è facilmente accessibile anche da parte di soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non nota

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non noti

Avvertenze ulteriori: Dai documenti non si evince la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 09/09/2014 ed attuale proprietario:

1. [redacted]

Diritto di Usufrutto per 1/1;

2. [redacted] Diritto di Nuda proprietà per 1/1.

In forza di atto di Donazione accettata, trascritta ai nn.7019/5942 in data 17/09/2014, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio CASA77A Giuseppina di Rieti del **09/09/2014**, n. rep. 31211/18295, a favore di [redacted] c.f. [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà;

Proprietario dal 18/03/2010 al 09/09/2014:

1. [redacted] Diritto di Proprietà per 1/1;

in forza di atto di Compravendita del Notaio ANGELINI Paolo di Rieti del **18/03/2010**, n. rep. 61447/19098, trascritto ai nn.4197/3074 in data 30/03/2010, a favore [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.



Note: L'immobile attuale Foglio 21 Particella 337 Sub3 e Sub4 deriva per Variazione in soppressione del 10/03/2010 Pratica n. RI0035309 in atti dal 10/03/2010 Divisione-Fusione (n. 2034.1/2010).

La dichiarazione di Variazione ha:

- costituito i seguenti immobili: Foglio 21 Particella 337 Subalterno 5, Foglio 21 Particella 337 Subalterno 4, Foglio 21 Particella 337 Subalterno 3;
- soppresso i seguenti immobili: Foglio 21 Particella 337 Subalterno 2, Foglio 21 Particella 337 Subalterno 1

Proprietari dal 17/10/2006 al 18/03/2010:

1. [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/2;

2. [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/2;

In forza di denuncia di successione registrata a Rieti, in data 13/11/2006, ai nn. 1542/46; trascritta a Rieti, in data 04/10/2010, ai nn. 11464/8067.

Note:

1. **Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;**
2. **Successione per la morte di** [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, devoluta a favore di [REDACTED] (c.f. [REDACTED] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà.

Proprietari dal 27/01/2000 al 17/10/2006:

1. [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/3;

2. [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/3;

3. [REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/3;

In forza di denuncia di successione registrata a Rieti, in data 17/07/2000, ai nn. 1346/29; trascritto a Rieti, in data 30/05/2001, ai nn. 3581/2792.

Note:

1. **Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;**
2. **Successione per la morte di** [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il 27/01/2000, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, devoluta a favore di [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negli atti del Comune risultano le seguenti pratiche edilizie:

1. **Licenza di Costruzione, n.31 del 18-09-1963**

Intestazione: [REDACTED]
 Licenza per la realizzazione di un nuovo fabbricato

2. Concessione edilizia in sanatoria (art. 13 L. 47/85), n. 271 del 10/11/2004

Intestazione: [REDACTED]
 Per opere realizzate in difformità alla licenza edilizia n.31 del 18-09-1963
 Concessione rilasciata in data 10/11/2004 al Prot. n.1312/R

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Cantalice (RI) CAP: 02014, Via San Gregorio n.4

Strumento urbanistico	Programma di Fabbricazione
Approvato in forza della delibera	D.G.R. n.612 del 04/03/1975
Zona omogenea	E
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 PdF:	SI

Note sulla conformità: L'edificazione in zona agricola è regolata dalla L.R. 22 Dicembre 1999, n.38 e s.m.i., in cui in base all'art.55 l'edificazione è consentita agli imprenditori agricoli singoli o associati e come definiti dalla normativa vigente per lo svolgimento delle attività rurali di cui al comma 2 dell'articolo 54. Sono altresì consentiti interventi per le attività di accoglienza ed assistenza degli animali. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto B - Abitazione Piano Primo**

L'unità immobiliare residenziale si trova al primo piano di una palazzina di due appartamenti, entrambi oggetto della stessa procedura. L'accesso avviene tramite una scala esterna a rampa unica, posizionata lateralmente al prospetto principale dell'edificio.

L'appartamento è composto da un disimpegno di 5,40 mq, una cucina di 11,25 mq con balcone, un soggiorno/pranzo di 17,70 mq anch'esso con balcone.

La zona notte, accessibile da un disimpegno di 5,05 mq, include un ripostiglio di 1,35 mq, un bagno di 5,25 mq, uno studio di 6,90 mq e due camere da letto (rispettivamente di 17,15 mq e 18,00 mq), entrambe con balcone. Completano la proprietà al piano terra una cantina di 19,50 mq e una centrale termica di 12,40 mq con caldaia autonoma a gasolio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

C.F. [REDACTED] - Residenza: Via San Gregorio n.4 - Stato Civile: Celibe

Nudo proprietario: [REDACTED]

Diritto di Nuda proprietà per 1/1

Superficie utile complessiva di circa 88,00 mq + cantina di 19,50 mq + centrale termica di 12,40 mq

E' posto al piano primo (cantina e centrale termica al piano terra);

L'edificio è stato costruito nel 1963;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85 ml;

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

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni esterne e interne discrete.

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni con caldaia esterna a metano
Stato impianto	ottime condizioni
Epoca di realizzazione/adeguamento	2024
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzera delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altra proprietà. Per il calcolo delle superfici sono state usate le seguenti percentuali ponderate: Superfici coperte: - 100% delle superfici calpestabili; - 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino a 50 cm di spessore; - 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino a 25 cm di spessore; Superfici scoperte: - 25% dei balconi e delle terrazze scoperte; - 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati; - 35% dei patii e dei porticati; - 60% delle verande; - 10% del lastrico solare esclusivo; - 15% dei giardini di appartamento; - 10% dei giardini di ville e villini. Per le pertinenze accessorie: - 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; - 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori. - 15% Locali tecnici. La superficie lorda totale è data dalla somma della superficie lorda dell'u.i.u. e della superficie lorda delle pertinenze, moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguglio.

Destinazione	Parametro	Superficie (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
DISIMPEGNO I	sup reale lorda	7,10	1,00	7,10
CUCINA	sup reale lorda	14,30	1,00	14,30

SOGG/PRANZO	sup reale lorda	22,05	1,00	22,05
WC	sup reale lorda	6,95	1,00	6,95
DISIMPEGNO2	sup reale lorda	6,20	1,00	6,20
RIPOSTIGLIO	sup reale lorda	1,85	1,00	1,85
STUDIO	sup reale lorda	9,00	1,00	9,00
LETTO1	sup reale lorda	22,00	1,00	22,00
LETTO2	sup reale lorda	20,95	1,00	20,95
BALCONI (n.4)	sup reale lorda	17,20	0,25	4,30
CENTR. TERMICA	sup reale lorda	12,40	0,15	1,86
CANTINA	sup reale lorda	19,50	0,20	3,90
		159,50		120,46

Criteria 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 - 2024

Zona: Cantalice

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

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 la cosiddetta "stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato lordo commerciale e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. Tale valore unitario è stato desunto tramite la raccolta di informazioni presso agenzie immobiliari e tramite venditori e acquirenti della zona, relativamente a beni simili per destinazione d'uso, tipologia, vetustà e consistenza ubicati nella stessa zona. Le informazioni raccolte sono risultate in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita. 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 valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
 Uffici del registro di Rieti;
 Ufficio tecnico di Cantalice;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
 Altre fonti di informazione: Compravendite di immobili siti nella stessa zona e con caratteristiche simili.

8.3 Valutazione corpi:**B - Abitazione Piano Primo. Abitazione di tipo economico [A3]**

Destinazione	Superficie Lorda Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
DISIMPEGNO1	7,10	€ 550,00	€ 3.905,00
CUCINA	14,30	€ 550,00	€ 7.865,00
SOGG/PRANZO	22,05	€ 550,00	€ 12.127,50
WC	6,95	€ 550,00	€ 3.822,50
DISIMPEGNO2	6,20	€ 550,00	€ 3.410,00
RIPOSTIGLIO	1,85	€ 550,00	€ 1.017,50
STUDIO	9,00	€ 550,00	€ 4.950,00
LETTO1	22,00	€ 550,00	€ 12.100,00
LETTO2	20,95	€ 550,00	€ 11.522,50
BALCONI (n.4)	4,30	€ 550,00	€ 2.365,00
CENTRALE TERMICA	1,86	€ 550,00	€ 1.023,00
CANTINA	3,90	€ 550,00	€ 2.145,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.253,00
Valore complessivo intero			€ 66.253,00
Valore complessivo diritto (usufrutto) e quota			€ 16.563,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda Equivalente (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (usufrutto)
B - Abitazione Piano Primo	Abitazione di tipo economico [A3]	120,46	€ 66.253,00	€ 16.563,25

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.

- € 2.484,49

Giudizio di comoda divisibilità: Tenuto conto della destinazione d'uso e utilizzazione pregressa dell'immobile, lo stesso non si presta a suddivisioni, in quanto risulterebbe impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da servitù, vincoli o limitazioni eccessive.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore Lotto, diritto e quota, arrotondato al netto delle decurtazioni,
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 14.100,00

Alegati

- A - Rappresentazione grafica stato attuale
- B - Documentazione fotografica
- C - Documentazione ipocatastale
- D - Documentazione edilizia e urbanistica
- E - Quotazioni mercato immobiliare
- F - Titolo di proprietà
- G - Verbali sopralluoghi
- H - Bozzetto descrittivo
- I - Ricevute di invio bozza alle parti
- L - Osservazioni critiche delle parti alla ctu

Data generazione: 16-12-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Massimo CAPASSO

