
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **FINO 1 SECURITISATION SRL**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



N° Gen. Rep. **95/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30/04/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

Custode : **Avv. Elena Leonardi**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Ing. Geom. Giancarlo Casciani
Codice fiscale: CSCGCR64P23H282I
Studio in: via Aia Fraz. S.Rufina 59/a - 02010 Cittaducale
Telefono: 3343415813
Email: studiocasciani@libero.it
Pec: giancarlo.casciani@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA ROMA SNC - COLLALTO SABINO - Collalto Sabino (RI) - 02022

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - Laboratorio

Categoria: Laboratorio artigiano [LA]

Ubicato in Comune di Collalto Sabino (RI) foglio 24, particella 552, subalterno 1, indirizzo via Roma snc, piano S1-S2, categoria C/3, classe 6, consistenza 283 mq, superficie 341 mq, rendita € 701,55

2. Stato di possesso

Bene: VIA ROMA SNC - Collalto Sabino (RI) - cap 02022

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A – Laboratorio artigianale

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA ROMA SNC - Collalto Sabino (RI) - cap 02022

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A – Laboratorio artigianale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA ROMA SNC - Collalto Sabino (RI) - cap 02022

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A – Laboratorio artigianale

Creditori Iscritti: FINO 1 SECURITISATION SRL, ASPRA FINANCE SPA, AGENZIA RISCOSSIONE AGENZIA DELLE ENTRATE, CAPITALIA spa, BANCA DI ROMA spa

5. Comproprietari

Beni: VIA ROMA SNC - Collalto Sabino (RI) - cap 02022

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A – Laboratorio artigianale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA ROMA SNC - Collalto Sabino (RI) - cap 02022

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A – Laboratorio artigianale

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA ROMA SNC - Collalto Sabino (RI) - cap 02022

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A – Laboratorio artigianale

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: VIA ROMA SNC - Collalto Sabino (RI) - cap 02022

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Valore complessivo intero: €. 70.155,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 Edicom Financ
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

foglio 24, particella 552, subalterno 1, indirizzo via Roma snc, piano S1-S2, comune Collalto sabino, categoria C/3, classe 6, consistenza 283 mq, superficie 341 mq, rendita € 701,55

Derivante da:

- 1) Denuncia di successione legittima xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Collalto sabino il 19/06/1927 e deceduto il 04/11/1980;
- 2) Atto di divisione a Rogito Notaio Umberto Badurina di Avezzano Rep. 5237 del 03/09/1993 trascritto il 30/09/1993;
- 3) Atto di compravendita a Rogito Notaio Umberto Badurina di Avezzano Rep. 6211 del 23/04/1994, trascritto il 06/05/1994.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Sulla particella n. 552 lato Est esiste una porzione di cortile graffata al fabbricato, non censita. Si evidenzia che essa di fatto costituisce la rampa di accesso all'U.I. pignorata ed è utilizzabile soltanto a servizio del laboratorio artigianale pignorato. A riguardo si precisa che nella pratica di accatastamento presentata all'Agenzia del Territorio di Rieti in data 19/10/1992 prot. T5439, il tecnico erroneamente non ha attribuito tale area in via esclusiva alle single U.I. e neppure ha censito la stessa come corte comune ai vari sub. che costituiscono la particella. Preso atto degli Atti catastali si ritiene che essa sia comunque da considerarsi bene comune non censibile a tutte le U.I.U. e pertanto il pignoramento ai sensi dell'art. 2912 del c.c. si estende alla quota di 1/3 riconducibile all'esecutato.

Confini:

L'immobile confina su un lato con mappale n. 1 del medesimo fg. 24; su altro lato con mappale n. 2 stesso foglio n. 24, su altro lato con cortile di circa 110 mq graffato al medesimo fabbricato part. 552, su altro lato con terrapieno adiacente alla via Roma, salvo altri.

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto.

Il vano del laboratorio artigianale rivolto verso valle risulta adibito in parte a terrazza mentre sulla planimetria è raffigurato come vano utile in conformità ai grafici del condono edilizio.

Regolarizzabili mediante:

ripristino situazione autorizzata e/o adeguamento allo stato di fatto

Descrizione delle opere da sanare:

Visti i grafici allegati alla pratica di condono edilizio, preso atto che essi corrispondono pressochè alla planimetria catastale, si deduce che parte dell'immobile è stato demolito e, in luogo dell'originario vano laboratorio, oggi esiste una terrazza.

Per regolarizzare dal punto di vista urbanistico catastale l'U.I. pignorata si dovrebbe procedere alla ricostruzione del vano in corrispondenza della terrazza (a condizione che le norme urbanistiche attualmente vigenti lo consentano) oppure ad allineare i grafici del condono edilizio e l'accatastamento allo stato di fatto.

Per procedure a tali regolarizzazioni sono stati determinati i seguenti costi : € 15.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Note:

Nel caso di adeguamento dei grafici del Condono edilizio e dell'accatastamento allo stato di fatto occorre predisporre apposita pratica edilizia per giustificare l'avvenuta rimozione del vano laboratorio non più esistente oggi adibito a terrazza e successivamente rifare una nuova planimetria catastale.

Per quanto sopra, stante questa difformità, **NON si dichiara la conformità catastale;**

note:

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto.

Per regolarizzare la situazione occorre predisporre apposite pratiche amministrative per adeguarsi allo stato di fatto oppure, qualora le normative attualmente vigenti lo consentano, ripristinare la situazione autorizzata ricostruendo il vano non più esistente secondo le risultanze della pratica di condono edilizio .

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile pignorato è ubicato all'interno di un piccolo centro abitato capoluogo di Comune, situato in posizione periferica della Provincia di Rieti, in prossimità del confine con la Regione Abruzzo. L'abitato di Collalto Sabino ha un basso indice demografico e carenza di attività economiche ma è posizionato in prossimità di altri centri urbani dove sono insediate attività commerciali e industriali .

Caratteristiche zona: semicentrale 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.

Servizi offerti dalla zona: MUNICIPIO

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: CARSOLI.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 100 MT

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

L'immobile è nella disponibilità del custode nominato dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Elena Leonardi del Foro di Rieti.

**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:**

- Pignoramento a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

Derivante da:

decreto ingiuntivo del 27/02/2003 ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 04/07/2019 ai nn. 608 iscritto/trascritto a Rieti in data 14/08/2019 ai nn. 6542/5309 **(Attivo – riferito all'odierna esecuzione immobiliare) ;**

- Pignoramento a favore di ASPRA FINANCE SPA contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Rieti in data 26/05/2010 ai nn. 261/2010 iscritto/trascritto a Rieti in data 15/07/2010 ai nn. 8836/6130;

Riguardo a quest'ultimo pignoramento si precisa che esso ha dato origine all'esecuzione immobiliare RGE n. 131/2010 presso il Tribunale di Rieti dichiarata estinta in data 20/10/2020 . Tale pignoramento non risulta ancora cancellato



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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca legale attiva** a favore di AGENZIA RISCOSSIONE AGENZIA DELLE ENTRATE contro xxxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: ipoteca legale; Importo ipoteca: € 279.522,10; Importo capitale: € 139761,05 ; A Rogito di SERIT spa in data 26/11/2004 ai nn. 409; Iscritto/trascritto a rieti in data 26/11/2004 ai nn. 10979/2173 ; Note: risulta ancora attiva

- **Ipoteca giudiziale attiva** a favore di CAPITALIA SPA; Importo ipoteca: € 25.293,70; Importo capitale: € 12.646,85 ; A rogito di Tribunale Avezzano in data 03/03/2003 ai nn. 949; Iscritto/trascritto a Rieti in data 26/05/2003 ai nn. 4347/660 ; Note: risulta ancora attiva

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di BANCA DI ROMA spa; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00 ; A rogito di Notaio Corrado Badurina in data 24/05/1999 ai nn. 1604; Iscritto/trascritto a Rieti in data 01/06/1999 ai nn. 3563/672 ; Note: **l'ipoteca non risulta rinnovata**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rieti** in data 04/07/2019 rep. 608, trascritto a Rieti il 14/08/2019 R.G. 6542 R.P. 5309 emesso contro il debitore Esecutato e a favore di DOBANK SPA MAN-DATARIA DI FINO 1 SECURITISATION SRL;
- **Pignoramento derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rieti** in data 26/05/2010 rep. 261, trascritto a Rieti il 15/07/2010 R.G. 8836 R.P. 6130 emesso contro il debitore Esecutato e a favore di ASPRA FINANCE spa con sede in Milano;
A seguito di tale pignoramento è stata iscritta presso il Tribunale di Rieti ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E N. 131/2010 DICHIARATA ESTINTA IN DATA 20/10/2020 pertanto deve procedersi alla sua cancellazione

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

NON SONO DETERMINABILI EVENTUALI SPESE COMUNI CON LE ALTRE U.I.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Non trattandosi di un condominio formalmente costituito (nella fattispecie non obbligatorio dalla Legge) non è possibile desumere eventuali spese insolute .

Millesimi di proprietà: Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO –

per l'accessibilità occorre sistemare il percorso d' accesso sul cortile antistante l'U.I.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non sono stati accertati particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non è determinabile**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di immobile privo di impianti, pertanto non può essere determinato .**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:**

non risultano cause in corso o atti ablativi avviati da pubbliche Amministrazioni

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dal 04/11/1980 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data , ai nn. 47/597; trascritto a Rieti, in data 14/08/1981, ai nn. 5751/4895.

Note:

Con la denuncia di successione sopra indicata al debitore è pervenuta la quota pari a 1/9 della P.P. L'accettazione di eredità è stata effettuata con Atto Notaio U. Badurina rep. 5327 del 03/09/1993 trascritto a Rieti il 15/11/2019 R.G. n.8688 - R.P. n. 5309

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxx dal 03/09/1993 ad oggi (attuale/I proprietario/i).

In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio U. Badurina, in data 03/09/1993, ai nn. 5327; trascritto a Rieti, in data 30/09/1993, ai nn. 6997/5655.

Note:

Con tale Atto il debitore acquisisce i diritti pari a 54/63 della nuda proprietà del bene pignorato

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dal 23/04/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio U. Badurina, in data 23/04/1994, ai nn. 6211; trascritto a Rieti, in data 06/05/1994, ai nn. 3605/2840.

Note:

Con il presente atto il debitore acquisisce i diritti pari alla p.p. per la quota di 9/63 della piena proprietà e 10/63 della nuda proprietà dell'immobile pignorato

Titolare/Proprietario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dal 21/03/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di RIUNIONE D'USUFRUTTO.

Note:

A seguito del decesso della nuda proprietaria è avvenuta la riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 764

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85

Note tipo pratica: Regularizzazione abusi edilizi

Per lavori: CONDONO EDILIZIO PER REGOLARIZZAZIONE ABUSI EDILIZI

Oggetto: SANATORIA DIFFORMITA' EDILIZIE

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 764

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? NO.

Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 6.000,00

NOTE:

Per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria non risultano corrisposti gli oneri concessori indicativamente si possono quantificare in circa 6.000,00 €.

7.1 Conformità edilizia:

Laboratorio artigiano [LA]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

stato di fatto difforme rispetto ai grafici di Condono

Regularizzabili mediante:

PRESENTAZIONE PRATICA EDILIZIA PER IL RIPRISTINO DELLA SITUAZIONE AUTORIZZATA E/O PER ADEGUARSI ALLA SITUAZIONE RISULTANTE DALL'ATTUALE STATO DI FATTO

Descrizione delle opere da regolarizzare :

INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE SULLA TERRAZZA DELLA PORZIONE DI VANO DESTINATA A LABORATORIO CHE RISULTA DEMOLITA OPPURE INTERVENTO PER ADEGUARSI ALLO STATO DI FATTO CON ELIMINAZIONE DI PORZIONE DEL VANO AUTORIZZATO

PRATICA EDILIZIA: costo € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note:

IL MANTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO IMPLICA una diminuzione della superficie lorda autorizzata/ta/condonata .

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note:

Per ottenere la conformità urbanistica occorre presentare apposita pratica edilizia volta a ripristinare il vano autorizzato mancante oppure per regolarizzare l'avvenuta trasformazione del vano a destinazione artigianale in terrazza .

7.2 Conformità urbanistica:

Laboratorio artigiano [LA]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di fabbricazione
Norme tecniche di attuazione:	secondo le N.T.A. del P.d.F. vigente, il lotto ove in-

	siste l'edificio di cui è parte integrante l'U.I. pignorata, ricade in zona B di completamento ove è consentita l'edificazione con destinazione d'uso residenziale e commerciale. Nella fattispecie gli indici di fabbricabilità sono i seguenti: I.F. = 0,01 mc./mq - D.F. = 6,00 ml; D.C. = 0,50 ml; D.S. = 3,00 ml; H= 10,50 ml.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,01 mc/mq
Rapporto di copertura:	1
Altezza massima ammessa:	10,50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Non risulta possibile un'ulteriore ampliamento dell'immobile.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Preso atto delle N.T.A. del P.d.F. del Comune di Collalto Sabino, visto che per l'immobile pignorato è stata presentata pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 in data 01/04/1986 n. 765, si ritiene non sussistano condizioni che ne limitano la regolarità urbanistica.

Note sulla conformità:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

L'ultimo titolo urbanistico riguardante l'U.I. pignorata è rappresentato da una pratica di condono edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85 in data 01/04/1986 n. 765. Le opere abusive hanno ottenuto il parere favorevole dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico (Regione Lazio) con determinazione n. 1995/2 prot. 5206 de 07/11/1995. Rispetto ai grafici di progetto allegati alle pratiche suddette si evince che il vano verso valle regolarmente sanato ed accatastato di fatto è stato parzialmente demolito e adibito a terrazza.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di apposita pratica edilizia di ripristino e/o di adeguamento allo stato di fatto

Descrizione delle opere da sanare: Diversa consistenza del vano del laboratorio artigianale rivolto verso valle. Presentazione pratica edilizia per regolarizzazione difformità: € 6.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 6.000,00**

Note:

Per regolarizzare le difformità rilevate tra stato di fatto e pratiche urbanistico-catastali occorre predisporre ulteriore pratica per il ripristino del vano mancante e/o per adeguare gli atti autorizzativi alla situazione rilevata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

note:

L'immobile da porre in vendita non appare in contrasto con la normativa urbanistica vigente nel Comune di Collalto Sabino. Non si può dichiarare la conformità urbanistica in quanto non risulta ancora rila-

sciato il permesso di costruire in sanatoria legato alla pratica di condono edilizio n. 765 presentata il 01/04/1986 .

A'seguito del rilascio dell'Atto suddetto si potrà dichiarare la conformità urbanistico-edilizia.

Descrizione: **Laboratorio artigiano [LA]** di cui al punto **A - Laboratorio**

L'immobile interessato dalla procedura esecutiva è costituito da una porzione di fabbricato originariamente adibita a laboratorio artigianale, oggi inutilizzata, posta ai piani seminterrato 1 e seminterrato 2 di un fabbricato nella parte soprastante destinato ad uso residenziale. Il laboratorio è costituito da n.3 vani posti al piano S2 e da n. 1 grande vano con adiacente soppalco e w.c. posti al piano S1. L'accesso all'U.I. avviene attraverso un cortile di circa 110 mq. non accatastato, che risulta graffiato all'edificio. Esso rappresenta l'unico collegamento ed accesso dalla strada comunale posta al livello superiore. Tale cortile è indispensabile per accedere al laboratorio in quanto mette in comunicazione la strada Comunale con i due ingressi posti al piano S2, ma non lo è per le altre U.I. superiori; non è possibile stabilire se trattasi di un cortile comune a tutte le U.I. dell'edificio o debba essere considerato di proprietà esclusiva dell'U.I. pignorata .

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **381,00**

E' posto al piano: S1 - S2

L'edificio è stato costruito nel: 1962 per un parte

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 001; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,65 nel vano principale - 2,78 nel vano adiacente e 1,95-2,40 nei vani superiori soppalcati

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

Il locale pignorato si presenta allo stato rustico. Sulla parete controterra, in corrispondenza della strada Comunale si denotano ampie infiltrazioni di umidità. L'edificio è stato realizzato in corrispondenza di un pendio collinare, e, appare costruito in epoche diverse. Esaminando visivamente l'immobile non sono emersi cedimenti e/o problematiche evidenti di stabilità. L'esame esteriore della struttura, in assenza di apposite indagini specialistiche, non consente di esprimere un parere sulla vulnerabilità e/o sulla stabilità dell'edificio .

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	vetusto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto deve essere rifatto ex-novo

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	camino - stufa a legna
Stato impianto	molto deteriorato
Potenza nominale	non determinabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	realizzato in vecchia data da adeguare
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	l'impianto di riscaldamento deve essere rifatto

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	non esiste impianto di climatizzazione

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Note	non esiste impianto antincendio

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	non esiste impianto ascensore
Esistenza carri ponte	NO
Note Carri ponte	l'immobile è sprovvisto di carroponete

Scarichi:

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

Varie:

L'edificio versa allo stato rustico, pressoché privo di infissi, carente nell'impiantistica e necessita di una ristrutturazione generale. Esternamente l'edificio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dell'immobile viene determinata prendendo come riferimento la superficie lorda dell'immobile in conformità alle Tariffe OMI dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
laboratorio artigianale	sup reale lorda	381,00	1,00	381,00
		381,00		381,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale - Artigianale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio Periodo: 2-2020

Zona: Collalto Sabino

Tipo di destinazione: Commerciale - Artigianale

Tipologia: laboratorio artigianale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 300

Valore di mercato max (€/mq): 400

Accessori**A - Laboratorio**

1. Terrazzo di pertinenza Identificato al n. 1 - Posto al piano S2
 Composto da una superficie calpestabile di circa 23 mq
 Valore a corpo: **€ 4.000,00**
 Note: trattasi di un terrazzo a servizio del laboratorio artigianale

Ambiente:

Visto lo stato di abbandono, si può dedurre che il sito non necessita di indagini ambientali ai fini dell'accertamento della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo. Lo scrivente non è nelle condizioni di confermare ciò con certezza.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima è stata eseguita per comparazione tenendo in considerazione i valori immobiliari della zona all'attualità e la potenziale redditività derivante dall'attività ivi insediata. In particolare la valutazione è stata effettuata procedendo alla individuazione degli effettivi prezzi di mercato locali mediando, con apposite aggiunte e detrazioni i valori di mercato riferiti all'attualità riconducibili ad unità immobiliari aventi destinazione commerciale-artigianale, ovvero non residenziali presenti in zona.

Si è considerato che attualmente, nonostante il mercato immobiliare non sia particolarmente redditizio, per la zona in oggetto le quotazioni variano da un minimo di circa 400,00 €/mq di superficie lorda fino ad un massimo di circa 700,00 €/mq.

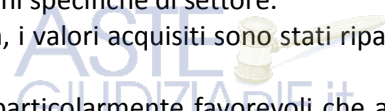
I prezzi di mercato così determinati sono stati confrontati con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Rieti e con i dati desumibili dalle pubblicazioni specifiche di settore.

Trattandosi di immobile con destinazione poco diffusa in zona, i valori acquisiti sono stati riparametrati proprio per adeguarli al caso di specie.

La valutazione tiene conto delle condizioni economiche non particolarmente favorevoli che al momento investono il settore immobiliare sull'intero territorio Nazionale e delle condizioni economiche che caratterizzano non proprio positivamente la Provincia di Rieti e nello specifico il Comune di Collalto Sabino, tenendo presente che la località dal punto di vista commerciale-artigianale è di scarso rilievo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di: RIETI;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di : RIETI;
 Uffici del registro di : RIETI;
 Ufficio tecnico di : COMUNE DI COLLALTO SABINO;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI DELLA PROVINCIA DI RIETI -
 COMUNE DI COLLALTO SABINO e siti internet specializzati nelle vendite immobiliari;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
 Il valore medio di mercato accertato per immobili analoghi aventi la medesima destinazione ed
 il medesimo stato di conservazione è pari a circa 350,00 €/mq.;
 Altre fonti di informazione: Siti internet di Agenzie Immobiliari che operano in zona .

8.3 Valutazione corpi:

A - Laboratorio. Laboratorio artigiano [LA] con annesso Terrazzi

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 80.000,00,
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.583,00.
 criterio per comparazione rispetto ai prezzi di immobili simili presenti in zona

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
laboratorio artigianale	381,00	€ 270,00	€ 102.870,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 80.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 102.870,00
carenza condizioni di manutenzione detrazione del 10.00%			€ -10.287,00
Valore corpo			€ 92.583,00
Valore Accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 96.583,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 96.583,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Laboratorio	Laboratorio artigiano [LA] con annesso Terrazzi	381,00	€ 96.583,00	€ 96.583,00

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 disp. del G.E. (min.15%) € 14.487,45
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 27.000,00
 Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: **L'IMMOBILE NON E' DIVISIBILE**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 55.000,00 arrotondato**

8.6 Regime fiscale della vendita

ordinario

Si precisa che la presente relazione è stata redatta utilizzando il software PERIZIE messo a disposizione della EDICOM FINANCE s.r.l.

La relazione peritale originaria è stata trasmessa alle parti interessate a mezzo pec tranne che per il debitore cui è stata spedita a mezzo raccomandata A-R tornata al mittente in data 05/01/2022.

Allegati

Si allega la documentazione tecnica di cui all'elenco che segue .

Data generazione:

08-10-2021

Stesura definitiva :

24/03/2022



L'Esperto alla stima

Ing. Geom. Giancarlo Casciani

