

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Credit Agricole Italia S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **112/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2023 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
Vazia Via Tripoli n° 10

Esperto alla stima: ING ERMINIO PACE
Codice fiscale: PCARMN63L27H501L
Email: erminiopace@tiscali.it
Pec: ermino.pace@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Tripoli n° 10 - Vazia - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento Vazia Via Tripoli n° 10

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 12, particella 116, subalterno 6, indirizzo via Tripoli, interno 10, piano -1 Terra e 1, comune Rieti, categoria A/3, consistenza 4 vani, superficie 120, rendita € 227, come mai

2. Stato di possesso

Bene: Via Tripoli n° 10 - Vazia - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento Vazia Via Tripoli n° 10

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato da I coniuge del debitore e, saltuariamente, dal debitore stesso

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tripoli n° 10 - Vazia - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento Vazia Via Tripoli n° 10

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tripoli n° 10 - Vazia - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento Vazia Via Tripoli n° 10

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Credit Agricole Italia SpA

5. Comproprietari

.

Beni: Via Tripoli n° 10 - Vazia - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento Vazia Via Tripoli n° 10

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Tripoli n° 10 - Vazia - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento Vazia Via Tripoli n° 10

Corpo: Appartamento

Misure Penali: Non note allo scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Tripoli n° 10 - Vazia - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento Vazia Via Tripoli n° 10

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Tripoli n° 10 - Vazia - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001 - Appartamento Vazia Via Tripoli n° 10

Valore complessivo intero: 41.685,23

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione **Vazia**
Via Tripoli n° 10

Lotto: 001 - Appartamento Vazia Via Tripoli n° 10

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 - Vedi relazione del Notaio Alessandra Ciocchetti di Francesco, con studio in Roma viale Giuseppe Mazzini 112, allegata alla presente perizia di stima.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rieti (RI) CAP: 02100 frazione: Vazia, via Tripoli n° 10

Note: Vazia (RI) via Tripoli 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00000000000000000000 - Residenza: Vazia (RI) via Tripoli 10 - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'appartamento è stato acquistato prima del matrimonio

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 12, particella 116, subalterno 6, indirizzo via Tripoli, interno 10, piano -1 Terra e 1, comune Rieti, categoria A/3, consistenza 4 vani, superficie 120, rendita € 227, come mai

Confini: Confina con la strada comunale via Tripoli, con la part. 1265 e con altri sub della particella 116, afferenti a proprietà limitrofe.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Terra: Realizzazione copertura in metallo sulla terrazza; Mancata rappresentazione della tettoia in muratura sopra l'ingresso; Errata rappresentazione dei gradini ingresso - soggiorno; Chiusa una finestra; Errata rappresentazione di tramezzi divisorii con due aperture di passaggio cucina soggiorno; Mancata rappresentazione del camino e della canna fumaria. Piano Primo: Realizzata una porta di accesso alla zona notte; Modificato il ballatoio; Mancata indicazione delle altezze interne. Inesatta rappresentazione catasto terreni.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Come sopra dettagliato

Come sopra dettagliato: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Si tratta di un piccolo agglomerato di case, ubicato nella parte terminale di Via Tripoli, in località Vazia (Rieti). L'appartamento è difficilmente raggiungibile con un'autovettura, in quanto servito solo da una stretta strada asfaltata, caratterizzata da una ripida salita. La strada è senza uscita, ad unico senso di marcia. L'abitazione è in piena continuità con le case limitrofe con le quali ha in comune le falde del tetto. Piano seminterrato: è raggiungibile solo dall'esterno ed è costituito da n° 2 cantine, un locale forno e un'area ove è ubicata la caldaia. E' presente uno spazio aperto prima dell'ingresso, utilizzato come posto auto all'aperto. Piano terra: da via Tripoli n° 10, attraverso un cancello in ferro, sulla sinistra, si accede ad un'ampia terrazza esterna. Sulla destra, è presente l'ingresso all'appartamento. Si accede ad un disimpegno dal quale, scendendo alcuni scalini, si accede al soggiorno, dotato di camino e balcone, e alla cucina. Piano primo: dal disimpegno al piano primo, attraverso una scala interna, si sale ad un ballatoio e poi ad un disimpegno da cui è possibile entrare in 2 camere da letto e all'unico bagno.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: /

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da l coniuge del debitore e, saltuariamente, dal debitore stesso

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, secondo quanto indicato nella Relazione Notarile in allegato

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

Non note allo scrivente

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non note allo scrivente

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna. Non note allo scrivente

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Intesa S.p.A. Credit Agricole Italia SpA contro _____ Derivante da: Mutuo Ipotecario 5,7%, 20 anni; Importo ipoteca: € 157500; Importo capitale: € 105000 ; A rogito di Notaio Carlo Bellini di Poggio Mirteto in data 26/09/2003 ai nn. 45868

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro _____ iscritto/trascritto a _____ in data 15/09/2022 ai nn. 8882/7573; Giusto provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rieti il 04/08/2022 n° Rep 847.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna, secondo quanto indicato nella Relazione Notarile in allegato

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non note allo scrivente

4.3 Misure Penali

Non note allo scrivente

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non è stato istituito un condominio. .

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è stato istituito un condominio. . Nessuna. Il bene costituisce un corpo a se stante, sebbene confinante con altra abitazione. Per questo motivo non è stato mai istituito un condominio. Il tetto risulta costituito da falde condivise con l'immobile confinante. Il tetto è in buone condizioni e di recente sistemazione.

Millesimi di proprietà: 100%

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è su due piani, collegati da scale. Anche l'accesso al soggiorno e alla cucina avviene scendendo degli scalini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è stato mai istituito un condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Al momento del primo accesso al bene, la moglie del Sig. _____ a comunicato che non è mai stato redatto un Certificato Energetico (APE). Eventualmente su autorizzazione del Giudice, lo scrivente darà incarico ad un tecnico di fiducia per la redazione di un Certificato Energetico (APE).

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

Avvertenze ulteriori: Non note allo scrivente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Il Sig. I acquisisce il titolo di proprietà dai sig.ri:

..... in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Bellini di Poggio Mirteto, in data 26/09/2003, ai nn. 6; trascritto a Notaio Carlo Bellini di Poggio Mirteto, in data 01/10/2003, ai nn.

Titolare/Proprietario: La Sig.ra

quisiscono il titolo di proprietà dai Sig.ri:

.....
tario/i ante ventennio al 01/10/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza di Orvinio, in data 13/12/1995, : ; trascritto a Notaio Giuseppina Casazza di Orvinio, in data 28/12/1995, a 42.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 1475 del 20/12/1967

Intestazione: "Concessione per sanatoria e ampliamento"

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/12/1967 al n. di prot. 1475

NOTE: Immobile realizzato in epoca antecedente il 1 settembre 1967;

Numero pratica: n° 2225 del 30/10/2007

Intestazione: Ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione del fabbricato

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di ristrutturazione e ammodernamento

Presentazione in data 30/10/2007 al n. di prot. 2225

Rilascio in data 25/07/2003 al n. di prot. determina di autorizzazione paesaggistica n. 53/03

NOTE: Ai fini del Condono, il Comune di Rieti ha successivamente pubblicato una seconda determina di autorizzazione paesaggistica n. 54/03 del 25/07/2003.

Numero pratica: n. 2227 del 05/11/2007

Intestazione: "Pavimentazione di un terrapieno, in adiacenza al terrazzo posto al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione"

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: di pavimentazione di un terrapieno

Rilascio in data 05/11/2007 al n. di prot. 2227

NOTE: Condono.

Numero pratica: SCIA prot. 54424 del 06/09/2018

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di ripristino di un muro in pietrame e per la sostituzione di un tratto di recinzione

Presentazione in data 06/09/2018 al n. di prot. 54424

NOTE: Non è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità. Agli atti del Comune di Rieti, non risulta presentata una richiesta per il rilascio del Certificato di Abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Terra: Realizzazione copertura in metallo sulla terrazza; Mancata rappresentazione, nella documentazione progettuale autorizzata, della tettoia in muratura sopra l'ingresso; Errata rappresentazione dei gradini ingresso - soggiorno; Chiusa una finestra, lato via Tripoli; Mancata rappresentazione del camino e della canna fumaria. Piano Primo: Realizzata una porta di accesso alla zona notte; Modificato il ballatoio; Realizzazione soppalco sul vano scala; Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria e Rimozione della copertura in metallo del terrazzo

Descrizione delle opere da sanare: Come sopra dettagliate

SCIA a sanatoria: € 2.500,00

Rimozione tettoia di copertura del terrazzo: € 2.500,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 347 del 13 luglio 2012. Era stata adottata la "Variante Generale al PRG con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 37 del 12/04/2002 e n° 6 del 12/02/2004"
Zona omogenea:	Zona B - sotto zona B3
Norme tecniche di attuazione:	- Completamento e recupero da art. 27 N.T.A. - Vincoli paesaggistici: PTPR B lettera C) e D) - Beni d'insieme vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche Art. 8 N.T.A. - Protezione delle Aree Boscate Art. 39 N.T.A. - Area non perimetrata PTPR A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,40
Altezza massima ammessa:	25 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

IL BENE RISULTA NELLA PIENA PROPRIETA', 1/1, AL SIG.

SI TRATTA DI UN APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO (A/3), IN AREA RURALE, COSTITUITO DA UN PIANO SEMINTERRATO, UN PIANO TERRA E UN PIANO PRIMO.

- IL PIANO SEMINTERRATO E' ACCESSIBILE SOLO DALL'ESTERNO. DOPO LA PORTA IN FERRO, SI ENTRA IN UN CORRIDOIO DAL QUALE SI ACCEDE A DUE LOCALI ADIBITI A CANTINA. POCO DOPO L'INGRESSO, NEL CORRIDOIO, SULLA DESTRA, E' PRESENTE UN FORNO.
- L'ACCESSO AL PIANO TERRA E' DAL CIVICO N° 10 DI VIA TRIPOLI, IN VAZIA (RIETI), ATTRAVERSO UN CANCELLO IN FERRO. SUPERATO IL CANCELLO, SULLA DESTRA, E' PRESENTE UNA TERRAZZA, COPERTA CON UNA TETTOIA IN FERRO; SULLA SINISTRA E' PRESENTE IL PORTONE, IN ALLUMINIO E VETRO, ATTRAVERSO IL QUALE SI ENTRA NELL'APPARTAMENTO. SUBITO DOPO IL PORTONE DI INGRESSO, SI ACCEDE AD UN DISIMPEGNO DAL QUALE, CON DEI GRADINI, SI SCENDE VERSO LA CUCINA E IL SOGGIORNO, DOTATO DI CAMINO E BALCONE. DAL CITATO DISIMPEGNO PARTE ANCHE LA SCALA INTERNA, PER SALIRE AL PIANO PRIMO.
- GIUNTI AL DAL BALLATOIO DEL PIANO PRIMO, SI ENTRA IN UN DISIMPEGNO SUL QUALE AFFACCIANO TRE PORTE: DUE CAMERE DA LETTO, DI CUI UNA DOTATA DI BALCONE, E L'UNICO BAGNO.

ALL'INTERNO, IL BENE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, PER QUESTA TIPOLOGIA DI EDIFICI. SI FACCIA RIFERIMENTO AI REPERTI FOTOGRAFICI ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA. I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 120 MQ AI QUALI VANNO AGGIUNTI CIRCA 46 MQ DEL PIANO SEMINTERRATO.

L'IMMOBILE E' CENSITO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI RIETI, AL FOGLIO 12, PARTICELLA 116, SUB 6, CATEGORIA A/3, RENDITA CATASTALE PARI A € 227.24; CONFINA CON LA STRADA COMUNALE (VIA TRIPOLI), CON LA PARTICELLA 1265, E CON ALTRI SUB DELLA PARTICELLA 116, AFFERENTI AD ALTRE PROPRIETA' ADIACENTI.

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO IN EPOCA ANTECEDENTE IL 1 SETTEMBRE 1967.

- E' STATO OGGETTO DI CONCESSIONE PER SANATORIA E AMPLIAMENTO, CON PRATICA n. 1475 DEL 20/12/1967.
- SUCCESSIVAMENTE, IL COMUNE DI RIETI HA RILASCIATO UNA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (CONDONO) PER LA RISTRUTTURAZIONE, L'AMPLIAMENTO E LA SOPRAELEVAZIONE DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, CON PRATICA n. 2225 DEL 30/10/2007. IL COMUNE DI RIETI HA PUBBLICATO LA DETERMINA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n. 53/03 DEL 25/07/2003.
- IL COMUNE DI RIETI HA RILASCIATO UNA SECONDA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (CONDONO) PER "LA PAVIMENTAZIONE DI UN TERRAPIENO, IN ADIACENZA AL TERRAZZO POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE" CON PRATICA n. 2227 DEL 05/11/2007. IL COMUNE DI RIETI HA PUBBLICATO LA DETERMINA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA n. 54/03 DEL 25/07/2003. QUESTA SECONDA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (CONDONO) SI E' CHIUSA CON LA PRATICA n. 2227 DEL 05/11/2007.
- SCIA PROT. N° 54424 DEL 06/09/2018 PER "OPERE DI RIPRISTINO DI UN MURO IN PIETRAMME E SOSTITUZIONE DI UN TRATTO DI RECINZIONE" AGLI ATTI DEL COMUNE DI RIETI NON RISULTA ALCUNA RICHIESTA DI ABITABILITA' E NON E' STATO RINVENUTO IL RELATIVO CERTIFICATO.

SI FACCIA RIFERIMENTO ALLA DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di f :- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: Residenza: Vazia (RI) via Tripoli 10 - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: L'appartamento è stato acquistato prima del matrimonio

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **153,42**

E' posto al piano: -1, Piano Terra e Primo Piano

L'edificio è stato costruito nel: In epoca antecedente il 1 settembre 1967;

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: al foglio 12, particella 116, sub 6 ed ubicata al n° 10 di via Tripoli Vazia (RI); ha un'altezza utile interna di circa m. differente nei diversi piani, vedi planimetria

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e uno seminterrato e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreta

Condizioni generali dell'immobile: Discreto stato di conservazione nelle parti esterne dell'edificio, per un bene di tipo rurale. Buono stato di cura e conservazione all'interno dell'appartamento.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: ottime
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Maioliche condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Maioliche condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Durante il sopralluogo, la moglie del proprietario, Sig.ra _____, ha dichiarato che è in possesso della dichiarazione di conformità (ex L. 46/90 e s.m.i) degli impianti, presenti nel bene oggetto di stima. La Sig.ra _____ ha, inoltre, dichiarato che non è mai stata redatta una certificazione energetica dell'appartamento.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni in alluminio
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2003
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Varie:

Presenza di muffa nel sotto tetto della camera da letto, nel bagno e nel corpo scale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Presenza di umidità al piano terra. Presenza di muffe nel sottotetto della camera da letto, nel bagno e nel corpo scale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra e primo	sup reale netta	70,81	1,00	70,81
Balcone	sup reale netta	10,40	0,25	2,60
Piano -1	sup reale netta	46,41	0,50	23,21
Veranda	sup reale netta	25,80	0,25	6,45
		153,42		103,07

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2021

Zona: Vazia Rieti

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): /

Valore di mercato max (€/mq): /

Accessori

Appartamento

1. Posto auto

Posto al piano - 1

Composto da posto auto all'aperto, davanti all'ingresso della cantina - 1

Valore a corpo: € 0

Note: Incluso nella stima del bene

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

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

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza, si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Non sono stati tenuti a riferimento i valori di stima proposti da OMI, in quanto sospesi nel cratere del sisma. Da un primo inquadramento, si è perfezionato il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si è determinato il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Comune di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Malfatti.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.688,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra e primo	70,81	€ 550,00	€ 38.945,50
Balcone	2,60	€ 550,00	€ 1.430,00
Piano -1	23,21	€ 550,00	€ 12.765,50
Veranda	6,45	€ 550,00	€ 3.547,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.688,50
Valore corpo			€ 56.688,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.688,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.688,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto	103,07	€ 56.688,50	€ 56.688,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.503,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 41.685,23
---	--------------------

Allegati

1. R.G. 112 2022 Comunicazioni alle parti;
2. R.G. 112 2022 Documentazione fotografica;
3. R.G. 112 2022 Documentazione Accesso agli Atti;
4. R.G. 112 2022 Visure e Elaborati Planimetrici;
5. R.G. 112 2022 Relazione Notarile;
6. R.G. 112 2022 Prospetto Creditori iscritti e comproprietari;
7. R.G. 112 2022 Bozzetto Descrittivo;
8. R.G. 112 2022 Istanza di Liquidazione;

Data generazione:
05-05-2023

L'Esperto alla stima
ING ERMINIO PACE