

ALLEGATO N.10

Perizia con omissione dei dati sensibili

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **31/2022 Riunita alla Procedura Esecutiva 47/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002, 003

Esperto alla stima: Ing. Andrea Albani
Codice fiscale: LBNNDR80S13H282W
Partita IVA: 00978000578
Studio in: VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI
Fax: 0746485473
Email: albani.andrea@hotmail.it
Pec: andrea.albani@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Pra di Rocco snc - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 10, particella 144, subalterno 8, indirizzo VIA DEGLI APPENNINI n. 38 , piano Piano S1, comune Rieti Sezione VA, categoria A/3, classe 8, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 71 m² Totale:esluse aree scoperte**: 71 m², rendita € 280,18

foglio 10, particella 144, subalterno 22, indirizzo VIA SAN ROCCO n. SNC, piano t, comune Rieti Sezione VA, categoria F/5, consistenza 40 m²

foglio 10, particella 144, subalterno 23, indirizzo VIA SAN ROCCO n. SNC, piano t, comune Rieti Sezione VA, categoria F/5, consistenza 70 m²

foglio 10, particella 144, subalterno 24, indirizzo VIA SAN ROCCO n. SNC, piano t, comune Rieti Sezione VA, categoria F/5, consistenza 37 m²

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 10, particella 144, subalterno 13, indirizzo VIA SAN ROCCO SNC, piano 1, comune Rieti Sezione VA, categoria A/3, classe 8, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 59 m² Totale:esluse aree scoperte**: 59 m², rendita € 200,13

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 10, particella 144, subalterno 15, indirizzo VIA SAN ROCCO SNC, piano 2, comune Rieti Sezione VA, categoria A/3, classe 8, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 91 m² Totale:esluse aree scoperte**: 91 m², rendita € 360,23

2 Stato di possesso

Bene: Via Pra di Rocco snc - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Lotto: 002

Corpo: A
Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pra di Rocco snc - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pra di Rocco snc - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003

Corpo: A
Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Pra di Rocco snc - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Pra di Rocco snc - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: -

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pra di Rocco snc - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pra di Rocco snc - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 60.802,50

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 52.478,00

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 73.594,70

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione **Terminillo**
Via Pra di Rocco snc

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Terminillo, Via Pra di Rocco snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 10, particella 144, subalterno 8, indirizzo VIA DEGLI APPENNINI n. 38 , piano Piano S1, comune Rieti Sezione VA, categoria A/3, classe 8, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 71 m² Totale: escluse aree scoperte**: 71 m², rendita € 280,18

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2021 Pratica n. RI0008266 in atti dal 25/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7205.1/2021)

Confini: Nord sub. 16; Sud sub.ni 18 e 25; Est sub. 18; Ovest sub. 18.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 10, particella 144, subalterno 22, indirizzo VIA SAN ROCCO n. SNC, piano t, comune Rieti Sezione VA, categoria F/5, consistenza 40 m²

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2021 Pratica n. RI0008266 in atti dal 25/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 7205.1/2021)

Confini: Sud sub.ni 23; Est sub. 23;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 10, particella 144, subalterno 23, indirizzo VIA SAN ROCCO n. SNC, piano t, comune Rieti Sezione VA, categoria F/5, consistenza 70 m²

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2015 Pratica n. RI0002388 in atti dal 02/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2385.1/2015)

Confini: Nord sub.ni 22; Sud sub.ni 24; Est sub. 24;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 10, particella 144, subalterno 24, indirizzo VIA SAN ROCCO n. SNC, piano t, comune Rieti Sezione VA, categoria

F/5, consistenza 37 m²

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/01/2015 Pratica n. RI0002389 in atti dal 02/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2386.1/2015)

Confini: Nord sub.ni 23; Sud sub.ni 11; Est sub. 11;

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: _ diversa realizzazione del portale di interconnessione tra soggiorno e camera; - Differente quota interna

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

DOCFA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: La suddetta occupazione si riferisce esclusivamente all'immobile censito al NCEU F. 10, Part. 144, Sub. 8.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A rogito di NAPOLI RICCARDO in data 04/07/2007 ai nn. 361/303; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 06/07/2007 ai nn. 7825/1676; Note: SI EVIDENZIANO A MARGINE DELLA SUDETTA FORMALITA' LE SEGUENTI ANNOTAZIONI PER FRAZIONAMENTO IN QUOTA: - ANNOTAZIONE del 04/07/2008 - Registro Particolare 830 Registro Generale 7863; - ANNOTAZIONE del 05/07/2012 - Registro Particolare 920 Registro Generale 5949

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 2.525.056,50; Importo capitale: € 1.262.528,25; A rogito di EQUITALIA SUD S.P.A. in data 11/01/2016 ai nn. 5200/9716; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 11/01/2016 ai nn. 149/7

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 163.487,58; Importo capitale: € 81.743,79; A rogito di EQUITALIA SUD S.P.A. in data 09/10/2017 ai nn. 10023/9717; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 10/10/2017 ai nn. 6894/757

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 482.298,14; Importo capitale: € 241.149,07; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 16/10/2017 ai nn. 10408/9717; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 18/10/2017 ai nn. 7195/785

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 587.581,66; Importo capitale: € 293.790,83; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 13/10/2017 ai nn. 10345/9717; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 10/11/2017 ai nn. 7869/846

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di tribunale di rieti in data 16/02/2022 ai nn. 5754 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 24/03/2022 ai nn. 2579/2173;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di tribunale di rieti in data 12/09/2017 ai nn. 48225 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 27/10/2017 ai nn. 7494/5842;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di tribunale di rieti in data 13/03/2023 ai nn. 8423 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 27/03/2023 ai nn. 3034/2335;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore CONDOMINIO OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 25/10/2018 ai nn. 949/2018 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 25/03/2019 ai nn. 2188/294;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Bilancio consuntivo 2022: - sub 8 € 372,35; - sub 22 € 37,25, - sub 23 € 66,43 - sub 24 € 40,57 bilancio preventivo 2023: - sub 8 € 475,74; - sub 22 € 47,60, - sub 23 € 84,88 - sub 24 € 40,5.

Millesimi di proprietà: millesimi di proprietà generale sub 8 mill. 87,66, sub 22 mill. 8,77, sub 23 mill. 15,64, sub 24 mill. 9,55.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: certificato APE non redigibile causa assenza del libretto della centrale termica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dal 25/02/1969 al 30/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di GIUANFELICE ANGELO, in data 25/02/1969, ai nn. 26324/6823; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AQUILA, in data 28/02/1969, ai nn. /2487.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 30/12/2005 al 14/07/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di GIUANFELICE PAOLO, in data 30/12/2005, ai nn. 2852/1073; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AQUILA, in data 17/01/2006, ai nn. 366/246.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dal 14/07/2009 al 14/06/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di RICCARDO NAPOLI, in data 14/07/2009, ai nn. 1429/1200; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AQUILA, in data 01/12/2009, ai nn. 14509/9752.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 14/06/2012 al 16/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di RICCARDO NAPOLI, in data 14/06/2012, ai nn. 1344/1055; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AQUILA, in data 20/06/2012, ai nn. 5451/4205.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/2013 al 08/04/2015. In forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - a rogito di CONDO' GIOVANNELLA, in data 16/12/2013, ai nn. 13134/5663; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 30/10/2014, ai nn. 8311/7051.

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO A MERGINE: - TRASCRIZIONE N. 8453 DEL 2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - a rogito di RICCARDO NAPOLI, in data 08/04/2015, ai nn. 2629/1900; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 17/04/2015, ai nn. 2746/2256.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2889
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 13/02/1950
Rilascio in data 28/02/1950 al n. di prot. 2889

Numero pratica: 15958
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 art. 22
Per lavori: ristrutturazione edilizia con aumento di unità immobiliari
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 12/07/2006 al n. di prot. 43739

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Differente consistenza dell'apertura del setto di partizione tra camera e soggiorno; _ diversa distribuzione degli spazi interni; _ differente posizionamento dell'apertura finestrata (soggiorno) - Differenti altezze utili interne.

Regularizzabili mediante: SCIA in Sanatoria previa acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA IN SANATORIA: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: La destinazione d'uso abitativa non è compatibile con le altezze utili interne. Dovrà pertanto essere ripristinato lo stato dell'immobile non residenziale ante operam.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Antenna collettiva

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Fognatura

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	19,80	1,00	19,80
Camera	sup reale netta	16,45	1,00	16,45
Cucina	sup reale netta	5,30	1,00	5,30
Disimpegno	sup reale netta	3,30	1,00	3,30
Bagno	sup reale netta	8,30	1,00	8,30
Lastrico	sup reale netta	130,00	0,25	32,50
		183,15		85,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione. Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall' Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2023 Semestre 1.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

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

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	19,80	€ 1.000,00	€ 19.800,00
Camera	16,45	€ 1.000,00	€ 16.450,00
Cucina	5,30	€ 1.000,00	€ 5.300,00
Disimpegno	3,30	€ 1.000,00	€ 3.300,00
Bagno	8,30	€ 1.000,00	€ 8.300,00
Lastrico	32,50	€ 1.000,00	€ 32.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 85.650,00
Valore corpo			€ 85.650,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 85.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 85.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	85,65	€ 85.650,00	€ 85.650,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 12.847,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.802,50

Lotto: 002

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Terminillo, Via Pra di Rocco snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 10, particella 144, subalterno 13, indirizzo VIA SAN ROCCO SNC, piano 1, comune Rieti Sezione VA, categoria A/3, classe 8, consistenza 2,5 vani, superficie Totale: 59 m² Totale: escluse aree scoperte**: 59 m², rendita € 200,13

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Sud sub.ni 14, 21 E 14; Est sub. ni 14, 21 E 14; PIANO SUPERIORE SUB. 15; PIANO INFERIORE SUB. 11.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A rogito di NAPOLI RICCARDO in data 04/07/2007 ai nn. 361/303; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 06/07/2007 ai nn. 7825/1676; Note: SI EVIDENZIANO A MARGINE DELLA SUDETTA FORMALITA' LE SEGUENTI ANNOTAZIONI PER FRAZIONAMENTO IN QUOTA: - ANNOTAZIONE del 04/07/2008 - Registro Particolare 830 Registro Generale 7863; - ANNOTAZIONE del 05/07/2012 - Registro Particolare 920 Registro Generale 5949

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 2.525.056,50; Importo capitale: € 1.262.528,25; A rogito di EQUITALIA SUD S.P.A. in data 11/01/2016 ai nn. 5200/9716; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 11/01/2016 ai nn. 149/7

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 163.487,58; Importo capitale: € 81.743,79; A rogito di EQUITALIA SUD S.P.A. in data 09/10/2017 ai nn. 10023/9717; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 10/10/2017 ai nn. 6894/757

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 482.298,14; Importo capitale: € 241.149,07; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 16/10/2017 ai nn. 10408/9717; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 18/10/2017 ai nn. 7195/785

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 587.581,66; Importo capitale: € 293.790,83; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 13/10/2017 ai nn. 10345/9717; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 10/11/2017 ai nn. 7869/846

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di tribunale di rieti in data 16/02/2022 ai nn. 5754 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 24/03/2022 ai nn. 2579/2173;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 25/10/2018 ai nn. 949/2018 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 25/03/2019 ai nn. 2188/294;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Bilancio consuntivo 2022: - sub 13 € 542,52; bilancio preventivo 2023: sub 13 € 693,14;

Millesimi di proprietà: millesimi di proprietà generale: - sub 13 mill. 127,72 millesimi relativi alle scale: - sub 13 mill. 194,25

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: certificato APE non redigibile causa assenza del libretto della centrale termica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dal 25/02/1969 al 30/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di GIUANFELICE ANGELO, in data 25/02/1969, ai nn. 26324/6823; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AQUILA, in data 28/02/1969, ai nn. /2487.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 30/12/2005 al 16/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di GIUANFELICE PAOLO, in data 30/12/2005, ai nn. 2852/1073; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AQUILA, in data 17/01/2006, ai nn. 366/246.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/2013 al 08/04/2015. In forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - a rogito di CONDO' GIOVANNELLA, in data 16/12/2013, ai nn. 13134/5663; trascritto a

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 30/10/2014, ai nn. 8311/7051.

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO A Mergine: - TRASCRIZIONE N. 8453 DEL 2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - a rogito di RICCARDO NAPOLI, in data 08/04/2015, ai nn. 2629/1900; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 17/04/2015, ai nn. 2746/2256.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2889
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 13/02/1950
 Rilascio in data 28/02/1950 al n. di prot. 2889

Numero pratica: 15958
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 art. 22
 Per lavori: ristrutturazione edilizia con aumento di unità immobiliari
 Oggetto: ristrutturazione edilizia
 Presentazione in data 12/07/2006 al n. di prot. 43739

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Differenti altezze utili interne. - Diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

CILA in sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G. R. n.347 del 13.07.2012 pubblicata sul BURL n.35 del 07.08.2012. Variante al PRG adottata con D.C.C. n.37 del 12.04.2002 e n.6 del 12.02.2004
Zona omogenea:	E - Sottozona E2
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente relazione

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	26,15	1,00	26,15
Camera	sup reale netta	10,80	1,00	10,80
Disimpegno	sup reale netta	4,75	0,80	3,80
Bagno	sup reale netta	5,80	0,94	5,45
		47,50		46,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione. Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall' Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2023 Semestre 1

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

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

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	26,15	€ 1.400,00	€ 36.610,00
Camera	10,80	€ 1.400,00	€ 15.120,00
Disimpegno	3,80	€ 1.400,00	€ 5.320,00
Bagno	5,45	€ 1.400,00	€ 7.630,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 64.680,00
Valore corpo			€ 64.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.680,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	46,20	€ 64.680,00	€ 64.680,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.702,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
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:	€ 52.478,00
---	--------------------

Lotto: 003

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Terminillo, Via Pra di Rocco snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 10, particella 144, subalterno 15, indirizzo VIA SAN ROCCO SNC, piano 2, comune Rieti Sezione VA, categoria A/3, classe 8, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 91 m² Totale:esluse aree scoperte**: 91 m², rendita € 360,23

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/06/2009 Pratica n. RI0083637 in atti dal 05/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3799.1/2009)

Confini: Est sub. 17; PIANO INFERIORE SUB.ni 13, 14, 19 e 21.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - differenti altezze interne

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni

Regularizzabili mediante: Procedura DOCFA

DOCFA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A rogito di NAPOLI RICCARDO in data 04/07/2007 ai nn. 361/303; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 06/07/2007 ai nn. 7825/1676; Note: SI EVIDENZIANO A MARGINE DELLA SUDETTA FORMALITA' LE SEGUENTI ANNOTAZIONI PER FRAZIONAMENTO IN QUOTA: - ANNOTAZIONE del 04/07/2008 - Registro Particolare 830 Registro Generale 7863; - ANNOTAZIONE del 05/07/2012 - Registro Particolare 920 Registro Generale 5949

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 2.525.056,50; Importo capitale: € 1.262.528,25; A rogito di EQUITALIA SUD S.P.A. in data 11/01/2016 ai nn. 5200/9716; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 11/01/2016 ai nn. 149/7

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 163.487,58; Importo capitale: € 81.743,79; A rogito di EQUITALIA SUD S.P.A. in data 09/10/2017 ai nn. 10023/9717; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 10/10/2017 ai nn. 6894/757

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 482.298,14; Importo capitale: € 241.149,07; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 16/10/2017 ai nn. 10408/9717; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 18/10/2017 ai nn. 7195/785

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 587.581,66; Importo capitale: € 293.790,83; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 13/10/2017 ai nn. 10345/9717; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 10/11/2017 ai nn. 7869/846

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di tribunale di rieti in data 16/02/2022 ai nn. 5754 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 24/03/2022 ai nn. 2579/2173;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 25/10/2018 ai nn. 949/2018 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 25/03/2019 ai nn. 2188/294;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Bilancio consuntivo 2022: sub 15 € 516,86 bilancio preventivo 2023: - sub 15 € 660,36

Millesimi di proprietà: millesimi di proprietà generale: - sub 15 mill. 121,68 millesimi relativi alle scale: - sub 15 mill. 353,44

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dal 25/02/1969 al 30/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di GIUANFELICE ANGELO, in data 25/02/1969, ai nn. 26324/6823; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AQUILA, in data 28/02/1969, ai nn. /2487.

Titolare/Proprietario OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 30/12/2005 al 16/12/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di GIUNFELICE PAOLO, in data 30/12/2005, ai nn. 2852/1073; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AQUILA, in data 17/01/2006, ai nn. 366/246.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/12/2013 al 08/04/2015. In forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - a rogito di CONDO' GIOVANNELLA, in data 16/12/2013, ai nn. 13134/5663; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 30/10/2014, ai nn. 8311/7051.

Note: FORMALITA' DI RIFERIMENTO A Mergine: - TRASCRIZIONE N. 8453 DEL 2013

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/04/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' - a rogito di RICCARDO NAPOLI, in data 08/04/2015, ai nn. 2629/1900; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 17/04/2015, ai nn. 2746/2256.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2889
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 13/02/1950
Rilascio in data 28/02/1950 al n. di prot. 2889

Numero pratica: 15958
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 art. 22
Per lavori: ristrutturazione edilizia con aumento di unità immobiliari
Oggetto: ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 12/07/2006 al n. di prot. 43739

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni; - Realizzazione abbaini; - Differente consistenza aperture finestrate (prospetto nord-est); _ differente andamento scala interna.

Regularizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08: € 15.000,00

Oneri Totali: **€ 15.000,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: N.B.: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e

puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G. R. n.347 del 13.07.2012 pubblicata sul BURL n.35 del 07.08.2012. Variante al PRG adottata con D.C.C. n.37 del 12.04.2002 e n.6 del 12.02.2004
Zona omogenea:	E - Sottozona E2
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente relazione

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da appartamento ricompreso all'interno di un edificio condominiale pluripiano.

L'unità abitativa è ubicata al piano secondo (sottotetto), trova accesso dal vialetto condominiale quindi da scala comune interna ed è composta rispettivamente da soggiorno (mq 49,65), camera (mq 12,40), sgombero (mq 9,80), wc (mq 5,60).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a doppia anta battente materiale: legno
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento
Pavim. Interna	materiale: parquet predefinito
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato

Impianti:

Antenna collettiva

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Fognatura

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	49,65	1,00	49,65
Camera	sup reale netta	12,40	1,00	12,40
Sgombero	sup reale netta	9,80	0,90	8,82
Bagno	sup reale netta	5,60	0,94	5,26
		77,45		76,13

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione. Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall' Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2023 Semestre 1.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

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

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.582,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	49,65	€ 1.400,00	€ 69.510,00
Camera	12,40	€ 1.400,00	€ 17.360,00
Sgombro	8,82	€ 1.400,00	€ 12.348,00
Bagno	5,26	€ 1.400,00	€ 7.364,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 106.582,00
Valore corpo			€ 106.582,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 106.582,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.582,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	76,13	€ 106.582,00	€ 106.582,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.987,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.594,70
---	--------------------

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani