

Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **109/2021** data udienza ex
art. 569 c.p.c.: 08/02/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Giudice R. COLONNELLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 appartamento
distribuito
su due piani con area
cortilizia annessa**

Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]

[REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Cavour n. 24 - Poggio Mirteto - Rieti (RI) - 02047-

Lotto: 001 - appartamento distribuito su due piani con area annessa

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

██████████ nata a ████████ il ██████████ p.p. per 1/1, foglio 14, particella 167, indirizzo via Cavour n. 24, piano T-1, comune Poggio Mirteto, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 109 escluse aree scoperte 103, rendita € 206,58

2. Stato di possesso

Bene: via Cavour n. 24 - Poggio Mirteto - Rieti (RI) - 02047-

Lotto: 001 - appartamento distribuito su due piani con area annessa

Corpo: A **Possesso:** Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Cavour n. 24 - Poggio Mirteto - Rieti (RI) - 02047-

Lotto: 001 - appartamento distribuito su due piani con area annessa

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

4. Creditori Iscritti

Bene: via Cavour n. 24 - Poggio Mirteto - Rieti (RI) - 02047

Lotto: 001 - appartamento distribuito su due piani con area annessa

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via Cavour n. 24 - Poggio Mirteto - Rieti (RI) - 02047-

Lotto: 001 - appartamento distribuito su due piani con area annessa



Corpo: A
Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Cavour n. 24 - Poggio Mirteto - Rieti (RI) - 02047-

Lotto: 001 - appartamento distribuito su due piani con area cortilizia annessa

Corpo: A **Misure Penali:** NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Cavour n. 24 - Poggio Mirteto - Rieti (RI) - 02047-

Lotto: 001 - appartamento distribuito su due piani con area annessa

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Cavour n. 24 - Poggio Mirteto - Rieti (RI) - 02047-

Lotto: 001 - appartamento distribuito su due piani con area annessa

Valore complessivo intero: € 37.818,20

VALORE LOTTO € 38.000,00 (Euro trentottomila/00)



Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione **Poggio Mirteto** via Cavour n. 24

Lotto: 001 - appartamento distribuito su due piani con area annessa

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 centro storico: Poggio Mirteto, via Cavour n. 24

Note: l'immobile è in scarso stato di conservazione e necessita di radicali opere di ristrutturazione

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] p.p. per 1/1, foglio 14, particella 167, indirizzo via Cavour n. 24, piano T-1, comune Poggio Mirteto, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie mq 109, escluse aree scoperte mq 103, rendita € 206,58

Derivante da: Voltura d'ufficio del 13/01/2004 pratica n. RI0065824 in atti dal 8/8/2006 conv. Mod. unic. 526/04 (n. 6725.1/2006)

Impianto meccanografico del 30/06/1987 variazione del 7/04/2003 pratica n. 54384 in atti dal 07/04/2003 ampliamento -diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1623.1/2003)

Variazione nel classamento del 23/12/2003 pratica n. RI0136736 in atti dal 23/12/2003 (n.5375.1/2003) superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/4/2003 prot. n. 58935

Voltura d'ufficio del 13/01/2004 pratica n. RI0065824 inser. Ris. (n. 6725.1/2006)

Voltura d'ufficio del 12/01/2004 pubblico ufficiale Vincentiis sede Roma

Rep. N. 21227 registrata in data conv. mod. unico 526/04 voltura N. 6725.1/2006 pratica N. RI0065824 in atti dal 08/08/2006

Confini: via pubblica, fabbricati part. 168, corte esclusiva su due lati

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna difformità rilevata rispetto alla planimetria catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA): Centro storico di Poggio Mirteto

Caratteristiche zona: centrale normale



Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici comunali, museo, ufficio postale, negozi all'ingrosso e al dettaglio, scuola primaria, scuola secondaria di primo e secondo grado, spertelli bancari.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali **Importanti centri limitrofi:** Roma, Rieti, Terni.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Tevere, riserva naturale Nazzano Tevere Farfa, oasi del Farfa.

Attrazioni storiche: Cattedrale dell'Assunta, chiesa di San Rocco, Chiesa di San Paolo, Convento di San Valentino, Santuario della Misericordia, Palazzo Episcopale, Porta Farnese.

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 m, treno 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: No

Note: a causa dello stato di conservazione estremamente mediocre l'immobile non è utilizzabile

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 attiva a favore di [REDACTED];
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; a rogito di Notaio [REDACTED] sede Roma in data 03/06/2008 ai nn. 142572/15294; Iscritto/trascritto a Rieti in data 10/06/2008 ai nn. 6664/909

4.2.2 Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili del 5/8/2021 rep. n. 765 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti a favore di [REDACTED] sede Roma, trascritto ai nn 8110/6952 il 08/09/2021.



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Allegata

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non costituito in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0.00.

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 costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: intero

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non strutturato in condominio

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: privo di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano vincoli di prelazione da parte dello stato

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso né atti ablativi a carico della pubblica amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] 1/6 della p.p. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 1/12 della p.p. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 1/12 della p.p. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 1/12 della p.p. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/12 della p.p. dal 20/05/1986 al 13/01/2004. In forza di successione - a rogito di Ufficio del Registro, in data 20/05/1986, ai nn.; registrato a Rieti, in data 18/07/1986, ai nn. 55/1986; trascritto a Rieti, in data 12/07/1988, ai nn. 4941/3953.

Note: In data 27/01/2004 atto Notar [REDACTED] di Roma del 13/01/2004. ai nn. 720/523 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 2/12 p.p. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 2/12 p.p. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 2/12 p.p. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 2/12 della p.p. dal 04/11/2000 al 13/01/2004. In forza di successione - a rogito di Ufficio registro, in data , ai nn.; registrato in data 01/03/2001, ai nn. 12/1370; trascritto in data 03/11/2001, ai nn. 8253/6444.



Note: In data 27/01/2004 con atto Notar [REDACTED] di Roma del 13/01/2004 ai nn. 721/524 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] da [REDACTED], [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] 1/8 della p.p. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 1/8 della p.p. dal 15/03/2001 al. In forza di successione - a rogito di Ufficio registro, in data 15/03/2001, ai nn.; registrato in data 10/09/2001, ai nn. 24/1390; trascritto a Rieti, in data 23/08/2002, ai nn. 6434/4921.

Note: In data 27/01/2004 risulta trascritta ai nn. 722/525 l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED] nascente da atto Notaio [REDACTED] sede Roma del 13/01/2004

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], 1/1 della p.p. dal 13/01/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] sede Roma, in data 13/01/2004, ai nn. 21227/10566; trascritto in data 27/01/2004, ai nn. 723/526.

6. **PRATICHE EDILIZIE:** Dai dati rilevabili dalla visura catastale risulta una variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, la data di variazione inizialmente indicata nell'anno 2003 è stata successivamente rettificata come erronea.

Tuttavia presso l'ufficio tecnico comunale ove è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti non sembra essere stata depositata alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile (dichiarazione del responsabile dell'Ufficio tecnico allegata).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna variazione rilevata rispetto alla planimetria catastale depositata

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale ma non quella edilizia

7.2 Conformità urbanistica: frazione: Poggio

Mirteto, via Cavour n. 24

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Infissi esterni
 tipologia: **anta singola e doppia anta a battente** materiale: **legno e metallo** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **pessime**

Infissi interni
 tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **pessime**

Manto di copertura
 materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **pessime**

Pareti esterne
 materiale: **muratura portante** rivestimento: **intonaco a calce** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna
 materiale: **cotto e ceramica** condizioni: **pessime**

Portone di ingresso
 tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Scale
 posizione: **interna** rivestimento: **struttura in ferro e gradini in legno** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico
 tipologia: **scollegato da rete elettrica** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Fognatura
 tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non noto** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Idrico
 tipologia: **rete comunale temporaneamente interrotta l'erogazione** condizioni: **pessime** conformità: **non a norma**

Termico
 tipologia: **assente**

Impianti (conformità e certificazioni)
Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non collegato a rete pubblica necessita di completo rifacimento
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:



Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Scarichi:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della superficie è stata effettuata al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi, superficie commerciale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
soggiorno	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
ingresso e cucina	sup lorda di pavimento	20,10	1,00	20,10
camera da letto P1	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
ballatoio	sup lorda di pavimento	14,50	1,00	14,50
bagno	sup lorda di pavimento	5,70	0,90	5,13
terrazzo	sup lorda di pavimento	3,00	0,20	0,60
97,30			94,33	

Accessori:

A

1. Giardino

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 50 circa mq

Valore a corpo: € **7.000,00 (settemila Euro)**

Note: piccola area privata attualmente incolta dalla quale è possibile accedere all'immobile con cancello da via pubblica



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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici con il metodo del confronto che, al momento attuale più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato.

Da ricerche eseguite presso agenzie immobiliari locali, dalla consultazione dei dati OMI, dall'accesso all'area riservata dell'Agenzia delle entrate per l'esame di atti recenti che hanno interessato il trasferimento di diritti su immobili siti in Poggio Mirteto; dall'esame inoltre delle caratteristiche peculiari del bene ed in particolare, la sua localizzazione, lo stato di conservazione, le finiture interne ed esterne, la potenzialità, il CTU è pervenuto ad individuare la somma di € 400,00 per ogni metro quadrato di superficie lorda del bene.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti sezione Poggio Mirteto;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Mirteto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Poggio Mirteto.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso piccola area cortilizia**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.732,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Soggiorno	mq 27,00	€ 400,00	€ 10.800,00
ingresso e cucina	mq 20,10	€ 400,00	€ 8.040,00
camera da letto P1	mq 27,00	€ 400,00	€ 10.800,00
ballatoio	mq 14,50	€ 400,00	€ 5.800,00
bagno	mq 5,13	€ 400,00	€ 2.052,00
terrazzo	mq 0,60	€ 400,00	€ 240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.732,00
Valore appartamento			€ 37.732,00



Valore Accessori	€ 7.000,00
Valore complessivo intero	€ 44.732,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 44.732,00

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	94,33	€ 44.732,00	€ 44.732,00

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%)

€ 6.709,80

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ **37.818,20**

VALORE LOTTO UNICO € 38.000,00 (Euro Trentottomila/00)

Data generazione:
05-10-2022

L'Esperto alla stima

████████████████████

████████████████████



**OSSERVAZIONI ALLA CTU
SOLLEVATE DALLA PROPRIETARIA
SIGNORA [REDACTED]**

Roma, 10 ottobre 2022

Gentile [REDACTED]

In riferimento alla bozza di CTU del Rapporto di Valutazione dell'immobile da Lei gentilmente trasmesso sono a formulare le mie osservazioni nel merito.

Ritengo che la stessa risulta essere, a mio modesto avviso, eccessivamente squilibrata nel verso della svalutazione del valore complessivo dell'immobile, e tale mia impressione (ancorché di parte) si basa su alcune considerazioni che verranno di seguito esplicitate.

Esplico a seguire la metodologia utilizzata per la valutazione partendo dalla formula normalmente applicata per le valutazioni immobiliari, che risulta essere: **valore di mercato = superficie commerciale x quotazione al metro quadrato x coefficienti di merito** dove:

per superficie commerciale intendiamo non solo la superficie calpestabile, ma anche quegli spazi che si aggiungono a quello interno della casa: i muri perimetrali, balconi e terrazze, eventuali giardini.

La definizione di tale parametro utilizza normalmente il seguente procedimento che valuta in particolare:

- la superficie calpestabile della casa, espressa in metri quadri: **103,00** mq
- a cui si aggiunge la superficie corrispondente ai muri perimetrali (cioè quelli che circondano la casa tutto intorno) e ai muri interni. (Tale parametro convenzionalmente si ottiene aggiungendo il 5% della superficie calpestabile): $(103,00 \text{ mq} \times 5\%) = \mathbf{5,15}$ mq
- a cui si aggiungono i balconi, per il 30% della loro superficie: $(3,00 \text{ mq} \times 30\%) = \mathbf{0,90}$ mq
- a cui si aggiungono eventuali spazi verdi per il 30% della loro superficie: $(50 \text{ mq} \times 30\%) = \mathbf{15,00}$ mq

Da cui si rileva la *superficie commerciale* che vale esattamente la sommatoria dei valori sopra evidenziati: $(\mathbf{103,00} \text{ mq} + \mathbf{5,15} \text{ mq} + \mathbf{0,90} \text{ mq} + \mathbf{15,00} \text{ mq}) = \mathbf{124,05}$ mq .

Per ottenere il **valore definitivo dell'immobile** basandosi su una *quotazione al metro quadrato* omnicomprensiva occorre quindi analizzare anche i diversi coefficienti di merito che caratterizzano lo stato dell'unità immobiliare da valutare.

I cosiddetti *coefficienti di merito* vengono utilizzati normalmente per le valutazioni immobiliari per i quali, in rapporto a dati parametri valorizzano:

- ubicazione (periferica, centrale, residenziale);
- fruibilità ai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- esposizione/luminosità/silenziosità;
- vetustà del fabbricato (anteriore al 1950, entro i 30 anni, recente, nuova costruzione);
- stato di conservazione dell'immobile (nuova costruzione, buono stato di conservazione, da ristrutturare);
- disponibilità/presenza di allaccio idrico/elettrico;
- presenza o meno di impianto di riscaldamento;
- difformità eventuali rispetto alle risultanze catastali;
- presenza o meno di asservimenti urbanistici o altre limitazioni urbanistiche o giuridiche;
- indice di prestazione energetica presente o da redigere
- presenza o meno di cause o atti oblativi in corso a carico della pubblica amministrazione.

Tali parametri rettificano percentualmente (in incremento o decremento) la valutazione complessiva dell'immobile.

Nello specifico caso è essenziale inoltre far presente ed affermare che:

- l'immobile identificato al civico n 24 di Poggio Mirteto (RI) è indipendente su tre lati - composto da due piani fuori terra con area verde annessa – con due ingressi indipendenti - è ubicato nel centro storico di Poggio Mirteto in una area che possiamo definire a carattere prevalentemente residenziale,
- l'immobile non è costituito in condominio ma trattasi di fabbricato singolo costituito da un'unica unità immobiliare,



- • prossimo alla piazza centrale di Poggio Mirteto ed alle vie maggiormente commerciali della cittadina e raggiungibile anche con motoreveicolo/autoveicolo eventualmente elettrico
- • possibilità di fruizione posto ingresso indipendente nell'area verde annessa,
- • dotato di buona esposizione e luminosità,
- • situato in zona priva di esposizione a suoni e rumori di elevata intensità,
- • provvisto dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria,
- • l'immobile, inoltre ma essenziale, non presenta difformità rispetto alle risultanze catastali e non sussistono procedimenti o atti oblativi da parte della pubblica amministrazione.

Considerando quindi che la quotazione al metro quadrato di riferimento, per la zona dove insiste l'unità immobiliare, è attualmente mediamente valutabile in 1.300,00/1.800,00 €/mq per le costruzioni recenti ed in buono stato, mentre è non meno di 700,00/900,00 € come valore mediano per le valutazioni intermedie ed oggetto di ristrutturazione.

Ritengo altresì essenziale a tal fine utile segnalare che:

- • la banca che erogò mutuo oggetto di ipoteca e di attuale pignoramento attribui certamente mediante una attenta valutazione peritale da parte di suoi esperti - *un valore commerciale del fabbricato* (in uno stato pressoché analogo a quello attuale) pari a 138.000,00 €, concedendo quindi un mutuo non superiore al 75% di tale valorizzazione commerciale, erogando di fatto 105.000,00 €;
- • la quotazione attuale dell'immobile ai fini fiscali calcolata sulla rendita catastale calcolata secondo la normativa odierna si aggira sui 35.000,00 € ed è chiaramente evidente quindi che la valutazione finale di 38.000,00 € indicata nella bozza inviata non può certo essere determinata in quella realmente effettiva del valore attuale dell'immobile: come ben saprà le quotazioni immobiliari OMI vengono utilizzate infatti dall'Agenzia delle Entrate per compiere accertamenti sul valore ma tali quotazioni non hanno certamente valore probatorio e quindi non possono dimostrare l'effettivo valore di un immobile.

Alla luce di quanto suesposto e dei criteri di merito utilizzati si ritiene quindi applicabile un valore che tiene conto di tutti i parametri di quotazione effettiva dell'immobile di base per mq. pari a non meno di 850,00 €/mq: ben 300 €/mq in meno del parametro utilizzato per l'erogazione del mutuo oggetto di pignoramento dell'immobile e che quindi tiene perfettamente conto anche dell'andamento immobiliare dall'erogazione del mutuo oggetto di ipoteca ad oggi: **si afferma quindi che la valutazione del fabbricato in oggetto per metro quadrato nello stato di fatto in cui si trova e per la sua posizione, comunque rettificata del 15% in decremento dal valore dei coefficienti di merito in precedenza indicati per adeguamento e correzioni di stima, può essere effettivamente attualizzata in 722,00 €/mq.**

Si perviene così al conteggio della superficie commerciale con le estrapolazioni citate in precedenza, che assegnano alla stessa il risultato finale quindi di **124,05 mq** dell'immobile e, va da sé, che il valore della valutazione effettiva finale di base da applicare al fabbricato in questione sarà pari a **124,05 mq x 722,00 €/mq** che restituirà l'importo arrotondato per difetto equivalente ad **89.500,00 €**.

Confido che terrà certamente conto delle mie osservazioni formulate in merito e restando a Sua disposizione per ulteriori indicazioni ed in attesa di Suo cortese riscontro, invio cordiali saluti,

████████████████████



RISPOSTA DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI SOLLEVATE ALLA RELAZIONE TECNICA

La proprietaria del bene, signora [REDACTED], nelle note inviate al CTU osserva in sostanza l'errato valore attribuito al bene che ella stessa individua invece in € 722,00 al metro quadrato di superficie commerciale per un valore di stima complessivo del lotto pari ad € 89.500,00.

Il CTU, avendo preso visione dello stato di conservazione dell'immobile (si veda l'allegata documentazione fotografica) ed avendo accertato che esso necessita di radicali lavori di ristrutturazione che dovranno prevedere il rifacimento della copertura, degli impianti idrico ed elettrico, dei servizi igienici e della cucina, dei pavimenti e dei rivestimenti interni ed esterni, nonché degli infissi interni ed esterni e la ripulitura dell'area cortilizia; ritiene che il valore individuato per il bene dalla signora [REDACTED] -nel caso in esame- a causa dello scarso stato di conservazione dell'immobile, sia ingiustificato e comporti, qualora fosse condiviso dal CTU, solo un maggior numero di tentativi di vendita, con conseguente aumento delle spese connesse alla procedura ma senza alcuna ricaduta positiva nel senso di un incremento della somma ricavata dalla vendita.

I valori medi individuati per la zona di Poggio Mirteto, area centro storico del Capoluogo, per immobili in stato di conservazione sufficiente (e come detto non è il nostro caso) e tipologia costruttiva simile a quella del bene in questione variano da € 550 ad € 800.

Anche la consultazione in area riservata dell'Agenzia delle entrate dei valori immobiliari dichiarati negli atti notarili rogati nel corso del 2021 per la zona, danno cifre compatibili con la stima del bene individuata dal CTU che risulta pari ad € 400,00 per ogni metro quadrato di superficie utile mentre € 7.000,00 è stata stimata la piccola corte annessa al fabbricato di superficie pari a circa mq 50.

Il programma di redazione delle perizie di stima, come noto, provvede ad abbattere automaticamente la valutazione assegnata dal tecnico del 15% per tutelare l'eventuale acquirente per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita.

La superficie dell'immobile è stata individuata in mq 94,33 con applicazione di parametri di riduzione per terrazzino e bagno di altezza pari a m 2,30 con esclusione dal calcolo della superficie commerciale dell'area cortilizia annessa che è stata valutata a parte; per una valutazione complessiva del compendio pari ad € 44.732,00 che -con la riduzione del 15% operata dal programma- porta ad € 37.818,20 arrotondata per eccesso dal CTU ad € 38.000,00.

IN CONCLUSIONE il CTU, nel caso in esame e per i motivi esposti in precedenza, ritiene di dover confermare la valutazione del bene così come già individuata in **€ 38.000,00 Trentottomila/00** (al netto dell'abbattimento del 15% operato per legge ed al lordo del valore dell'area cortilizia).

Rieti

il CTU
[REDACTED]

