

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI  
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. dr.ssa Brabara Vicario

Causa n.117/2020 del Registro Generale

... c/

CTU ESPERTO: dott. ing. Matteo Buzzi

CUSTODE: avv. Tiziana Ardante

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio  
per stima immobiliare

SCALA

TAVOLA

Il Richiedente:

TRIBUNALE DI RIETI  
G.E. dr.ssa Barbara Vicario

data:

Il ctu:

Ing. Matteo BUZZI

Via Padule, 21  
02100 RIETI  
Tel. 0746/274444 - Cell. 333.4971043  
matteo.buzzi@ingpec.eu

## INDICE

1.	Premessa.....	pag. 3
2.	Esame degli atti.....	pag. 3
3.	Attività condotte.....	pag. 3
4.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 4
5.	Esame degli atti acquisiti.....	pag. 5
6.	Descrizione dei luoghi e del compendio immobiliare.....	pag. 6
7.	Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c. ....	pag. 11
8.	Descrizione ed analisi di dettaglio del compendio immobiliare.....	pag. 13
	8.1 Introduzione.....	pag. 12
	8.2 Dati catastali.....	pag. 13
	8.3 Vincoli urbanistici.....	pag. 14
	8.4 Confini.....	pag. 15
	8.5 Descrizione dello stato dei luoghi.....	pag. 16
	8.6 Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi.....	pag. 29
	8.7 Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato.....	pag. 29
	8.8 Conformità urbanistica e dichiarazione di agibilità.....	pag. 30
	8.9 Certificazione energetica.....	pag. 35
	8.10 Definizione dei lotti del bene.....	pag. 36
	8.11 Computo superfici.....	pag. 36
	8.12 Identità dei debitori e titolo di proprietà.....	pag. 36
	8.13 Rilievo fotografico.....	pag. 36
	8.14 Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali.....	pag. 37
	8.15 Indicazione dell'esistenza di oneri di concessione edilizia.....	pag. 37
9.	Definizione della stima e del valore di mercato.....	pag. 38
10.	Definizione delle detrazioni da applicare alla stima.....	pag. 72
11.	Conclusioni del processo estimativo.....	pag. 73
12.	Note a conclusione dell'esperto.....	pag. 74
13.	Congedo esperto.....	pag. 74

### Elenco Allegati

- **Allegato n.1:** Elaborato grafico del bene pignorato
- **Allegato n.2:** Elaborato fotografico del bene pignorato
- **Allegato n.3:** Risultanze tecniche emerse dall'Agenzia delle Entrate
- **Allegato n.4:** Risultanze tecniche accesso atti amministrativi
- **Allegato n.5:** Verbali di sopralluogo
- **Allegato n.6:** Visure ipocatastali
- **Allegato n.7:** Ricevute trasmissione elaborato peritale
- **Allegato n.8:** Bozzetto descrittivo

TRIBUNALE CIVILE DI RIETI

G.E. dr.ssa Barbara Vicario

Causa n.117/2020 del Registro Generale

*c/*

CTU ESPERTO: Dott. Ing. Matteo Buzzi

CUSTODE: Avv. Tiziana Ardante

Mandato peritale di cui all'udienza del 02 aprile 2021:

*"Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, nel rispetto di quanto stabilito dal Garante per la protezione dei dati personali nella deliberazione del 26.6.2008 n. 46 (G.U. 31.7.2008 n. 178), previa comunicazione scritta a mezzo P.E.C. tratta da pubblico registro o a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente, ai comproprietari e ad eventuali occupanti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*

- a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*
- d. Alla stima del valore del compendio pignorato."*

## **1. Premessa**

Lo scrivente, Dott. Ing. Matteo Buzzi regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Rieti al n. 663, nonché all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Rieti al n. 195, facendo seguito all'incarico ricevuto dal Giudice nel corso dell'udienza del 02/04/2021, redige la presente relazione di consulenza dopo aver effettuato gli accertamenti del caso nonché preso attenta visione delle produzioni legali agli atti del fascicolo processuale.

## **2. Esame degli atti**

Di seguito si riporta l'analisi sintetica degli atti processuali ed un elenco degli atti presenti nel fascicolo e richiesti alle parti:

- Attestazione di conformità - Avv. Maurizio Grifoni;
- Atto di precetto - Avv. Maurizio Grifoni;
- Contratto di mutuo ipotecato fondiario repertorio n. 8571 raccolta n. 5863 del 06/10/2011;
- Atto di erogazione e di quietanza di mutuo fondiario repertorio n. 9250 raccolta n. 6338 del 19/07/2011;
- Atto di erogazione e di quietanza di mutuo fondiario repertorio n. 9544 raccolta n. 6562 del 17/12/2012;
- relazione iniziale Custode Giudiziario - Avv. Tiziana Ardante;

## **3. Attività condotte**

Le attività peritali e lo studio degli atti, necessari alla verifica delle informazioni, è stata condotta tramite:

- Studio della documentazione presente nel fascicolo di causa;

- Sopralluoghi tecnici;
- Rilievi fotografici;
- Rilievi celerimetrici interni ed esterni al fabbricato oggetto di perizia;
- Accesso atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune;
- Accesso atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico della Regione Lazio Area Genio Civile;
- Accesso atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico Erariale dell'Agenzia delle Entrate;

#### **4. Svolgimento delle operazioni peritali**

L'inizio delle operazioni peritali, conformemente a quanto stabilito nell'udienza di conferimento dell'incarico peritale, è avvenuto il 18/05/2021 presso i luoghi di causa, ubicati in Comune di Stimigliano (RI), Via Immaginetta, snc identificato nell'atto di pignoramento con i seguenti dati: N.C.T. del Comune di Stimigliano Fg. 4 P.IIa 545 censito Ente Urbano della consistenza di mq 2633.

In data 24/01/2022 è stato eseguito un secondo sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario volto al controllo degli atti peritali e per effettuare la seconda campagna di rilievo.

In data 20-21-22-23/06/2022 e 18/10/2022 sono stati eseguiti ulteriori sopralluoghi volti al completamento delle campagne di studio allo scopo di controllare le risultanze prima definite e di restituzione grafica del compendio immobiliare.

Nello specifico dopo il primo sopralluogo e come riportato nella nota del Custode Giudiziario, abbiamo constatato che l'area era sprovvista di ogni presidio di sicurezza sia interno che esterno al fabbricato, con presenza di vegetazione infestante e materiale edile sparso per tutta l'area interna ed esterna al fabbricato. Ciò ha comportato la messa

in opera di alcuni accorgimenti e prestazioni volti a risolvere le criticità riscontrate.

L'area intorno necessitava inoltre di una profonda pulizia a causa del verde infestante che circondava l'intera area oggetto di perizia. Per tali motivi è stata incaricata una ditta allo scopo di poter risolvere le varie problematiche riscontrate.

Durante il primo sopralluogo sono stati chiesti alcuni atti al Sig. Rinaldi, il quale non ha mai provveduto, alla consegna della documentazione richiesta poi estrapolata presso gli Enti pubblici per mezzo degli accessi agli atti effettuati e sopra citati.

### **Breve descrizione dei sopralluoghi**

Si è proceduto in un dettagliato rilievo fotografico delle aree interessate e del compendio immobiliare (Allegato 2) dove vengono fotografate tutte le unità immobiliari e le varie aree esterne. I sopralluoghi successivi sono stati volti invece alla verifica del fabbricato, rilievo e valutazione dello stato di conformità dello stesso rispetto a quanto autorizzato.

I verbali di sopralluogo unitamente ai documenti in essi richiamati sono riportati nell'Allegato n.5.

### **5. Esame degli atti acquisiti**

Per inquadrare la vicenda edilizia con riferimento agli aspetti tecnici urbanistici e strutturali, sono stati analizzati una serie di atti alcuni dei quali tratti dal fascicolo del Tribunale ed altri richiesti tramite gli accessi agli atti effettuati presso i vari Enti.

Nello specifico sono stati estrapolati i seguenti documenti:

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

- Comune di Stimigliano - Determinazione Comunale n. 263 del 23/10/2009 con allegato elaborato grafico per la costruzione del compendio immobiliare per la costruzione del compendio immobiliare di 18 unità abitative e 10 box auto;
- Comune di Stimigliano - Permesso a costruire Prot. N. 3788 Anno 2009 Pratica Edilizia n. 1395 per la costruzione del compendio immobiliare di 18 unità abitative e 10 box auto;
- Comune di Stimigliano - Atti vari progettuali e non legati al Permesso a costruire per la costruzione del compendio immobiliare di 18 unità abitative e 10 box auto;
- Comune di Stimigliano - certificato di destinazione urbanistica;
- Comune di Stimigliano - Integrazioni al progetto Prot. 6918 del 12/10/2009;
- Comune di Stimigliano - Integrazioni tavola progettuale al progetto di cui alla Determinazione Comunale n. 263 del 23/10/2009;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Nota della soprintendenza Prot. 3724 del 12/02/2010;
- Regione Lazio - Area Genio civile - documentazione progettuale e tecnica volta all'ottenimento dell'autorizzazione sismica;
- Regione Lazio - Area Genio civile - Autorizzazione sismica Pos. 12396 Prot. 1074 del 19/10/2020.
- Agenzia delle Entrate - Visure catastali al Catasto terreni e Fabbricati di cui al fg. 4 P.lla 545.

**6. Descrizione dei luoghi e del compendio immobiliare**

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente CTU si è recato sui luoghi di causa al fine di prendere diretta visione dei luoghi e dei manufatti onde rilevarne la consistenza e lo stato di conservazione.





una recinzione di tipo metallico temporanee ed amovibili, allo scopo di chiudere e perimetrale l'area fino a quel momento aperta ed accessibile a tutti.

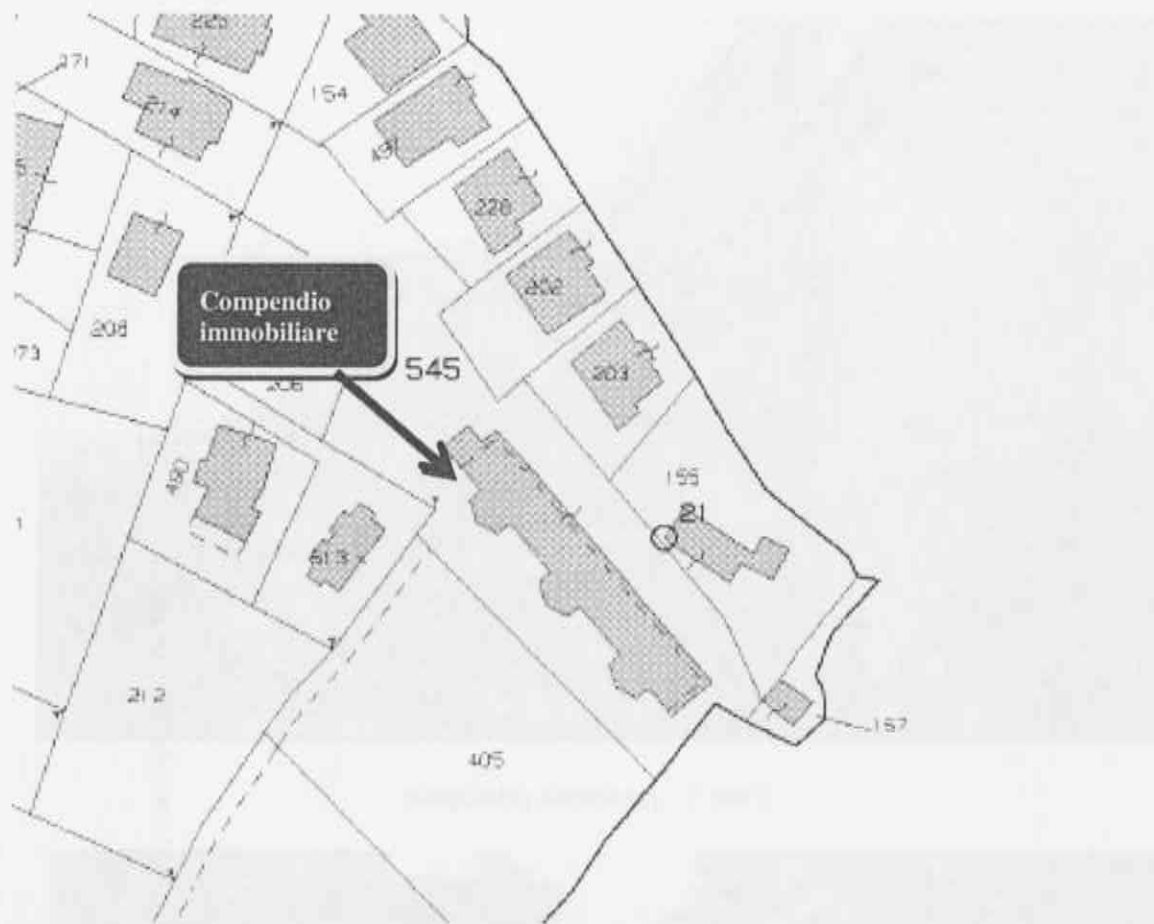


Foto 2 - estratto di mappa

Il fabbricato come si vede dalle fotografie allegate e dalla foto 3 è un compendio immobiliare costituito da diverse unità immobiliari. Nel progetto si prevedeva la realizzazione di n. 18 unità abitative e n. 10 box auto, ma dall'esame dell'esistente sono state evidenziate alcune difformità come meglio sarà descritto successivamente. La struttura portante è in c.a. con tamponatura di laterizio ed interposta coibentazione. I solai di piano sono in laterocemento come quelli di copertura dotato di sistema di

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole. I prospetti sono intonacati e tinteggiati e sono presenti alcuni infissi esterni in alluminio / legno e vetro.



Foto 3 - prospetto principale

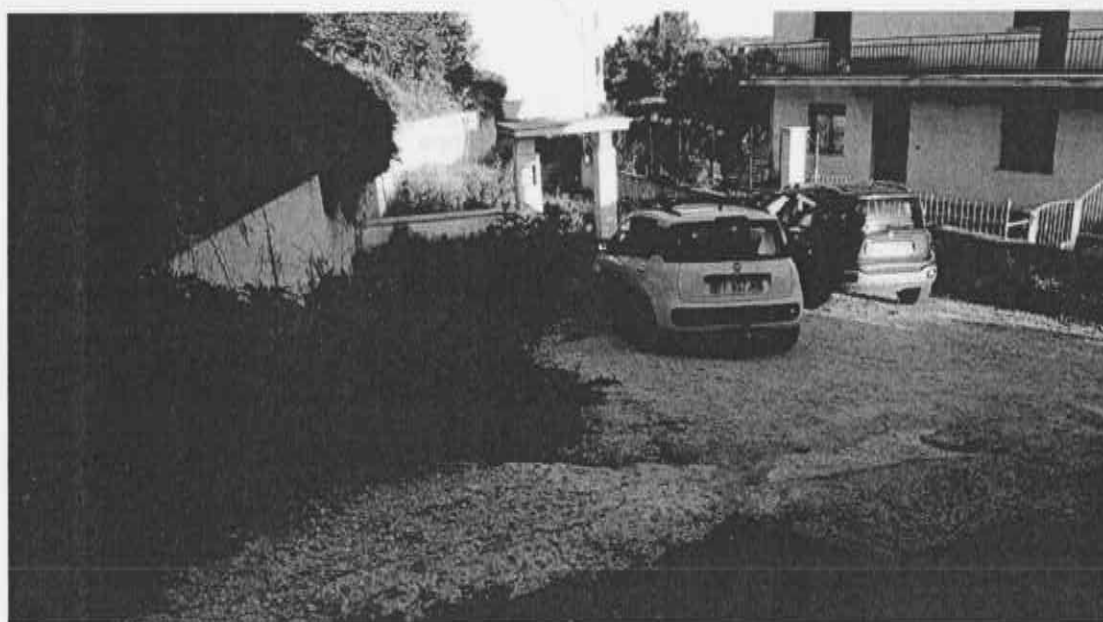


Foto 4 - area pertinenziale

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

Esternamente come si vede nella foto 4 e 5 l'area è a verde naturale e sono presenti localmente muri di recinzione in c.a.



Foto 4 - area pertinenziale prima dei lavori di pulizia



Foto 5 - area pertinenziale prima dei lavori di pulizia



Foto 6 - area pertinenziale dopo i lavori di pulizia

Esternamente il fabbricato è praticamente completato nella sua totalità, restano da ultimare solo piccole parti come per esempio porzioni di pavimentazioni esterne. Internamente invece le varie unità immobiliari sono completate solo in parte come descritto nel paragrafo specifico sottostante.

L'area esterna infine è completamente da definire e completare, in quanto le uniche parti realizzate sono porzioni dei muri di recinzione.

#### **7. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c. e vincoli e oneri giuridici**

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., 2° comma, nello specifico:

- estratto di mappa del catasto terreni (allegato 3);

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

- certificato di attuale intestazione del Catasto terreni e del Catasto Fabbricati (allegato 3);

- ispezioni ipotecarie (allegato 6), nello specifico:

- nota di iscrizione ipoteca volontaria del 06/10/2011 n. rep. 8571/5863 su immobili contratti stinti al catasto terreni del Comune di stimigliano al fg. 4 p.lla 406-275-215 a favore di \_\_\_\_\_ i  
(Creditore ipotecario) contro \_\_\_\_\_ (debitore ipotecario);

- atto di pignoramento immobiliare (allegato 6).

- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come oneri da cancellare e attestazione continuità delle trascrizioni (allegato 6), nello specifico:

- nota di trascrizione atto giudiziario del 10/11/2020 n. rep. 848, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili fg. 4 p.lla 545 a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_

- certificazione notarile o certificato ipotecario ventennale (allegato 6).

Sono stati acquisiti le seguenti note di trascrizione dei seguenti atti di compravendita a favore di \_\_\_\_\_ (acquirente) (allegato 6):

- Immobile fg. 4 p.lla 275 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/05/2008  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/06/2008 Repertorio n.: 5757/4002 Rogante: DRAGONETTI MERCURIO PAOLO Sede: ROMA  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5255.1/2008).
- Immobile fg. 4 p.lla 215 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/02/2009  
Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2009 Repertorio n.:

6348/4362 Rogante: DRAGONETTI MERCURIO PAOLO Sede: ROMA

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1815.1/2009).

- Immobile fg. 4 p.la 406 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/06/2010

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/07/2010 Repertorio n.:

7548/5157 Rogante: DRAGONETTI MERCURIO PAOLO Sede: ROMA

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5934.1/2010).

## **8. Descrizione ed analisi di dettaglio del compendio immobiliare**

### **8.1 Introduzione**

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali tramite il Custode Giudiziario. Dopo il primo sopralluogo ricognitivo ci si è recati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stimigliano (RI) per inoltrare richiesta e per ottenere certificati e documenti necessari per l'espletamento del proprio incarico, che puntualmente sono stati reperiti. Eseguito il sopralluogo l'esperto ha constatato che l'immobile è inoccupato ed in stato di abbandono.

### **8.2 Dati catastali**

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare e appartenenti all'unità negoziale n° 1 in oggetto risultano attualmente catastalmente censiti come segue, elencando contestualmente diritti e quote.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

Dati della richiesta	Comune di STIMIGLIANO ( Codice: 1959)
Catasto Terreni	Provincia di RIETI Foglio: 4 Particella: 545

Area di enti urbani e promiscui dal 03/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pos.	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Destinazione	Residenza	
1	4	545			ENTE URBANO	ha 26,35		DOMICILIO AZIONE	Tipo mappa del 03/04/2014 protocollo n. R30045107 in atti dal 03/04/2014 protocollo n. 02/04/2014 (n. 15467.27414)
Notifica di immobile censuaria al fog. 4 n. 496/315 Annotazioni Nella visazione sono stati repressi i seguenti rinvii: - foglio 4 particella 406 - foglio 4 particella 215									

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/04/1952

N.	RAPEL	C	DEBITI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per l.7.800 al 03/04/2014
DATI DERIVANTI DA: (1) ORDINAMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/05/2008 Nota presentata con Modulo Unico in atti del 17/08/2008 Repertorio n. 2757 Regione "DRAGONETTI MERC. UFF. PAOLO Sede ROMA Repertorio: sede COMP. VENDITA (n. 2755 / 2008)			

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n. T82543 del 20/02/2023.

NOTE CATASTALI ESPERTO: Non si è potuto constatare la conformità e consistenza catastale con quanto rilevate in loco in quanto l'immobile è privo di censimento al catasto fabbricati essendo definito solo al catasto terreni come da stralcio visura catastale sopra riportato.

### 8.3 Vincoli urbanistici

Dall'accesso agli atti è stato verificato anche la destinazione urbanistica dell'area come da indicazioni del PRG del Comune è B1.

L'area è interessata dagli interventi ricade nell'ambito del PTP ambito 4 ed è disciplinato dall'art. 5B, come zona a trasformabilità limitata. Vi è un vincolo paesaggistico definito "Valle del Tevere".

#### **8.4 Confini**

Come desunto sia dalla documentazione catastale, progettuale che dai sopralluogo e dalla disamina della documentazione reperita, i confini delle unità immobiliari risultano essere i seguenti:

UNITA FOGLIO NCT/4, MAPPALE 545 SUBALTERNO / confina con:

- P.lla 405 - Terreno - proprietà
- P.lla 513 - Fabbricato - proprietà
- P.lla 206 - Fabbricato -
- P.lla 214 - Fabbricato - proprietà
- P.lla 208 - Fabbricato - proprietà
- P.lla 225 - Fabbricato - proprietà
- P.lla 154 - Fabbricato - proprietà
- P.lla 497 - Fabbricato - proprietà
- P.lla 226 - Fabbricato - proprietà
- P.lla 202 - Fabbricato - proprietà
- P.lla 223 - Fabbricato - proprietà
- P.lla 55 - Fabbricato - proprietà
- P.lla 157 - Fabbricato - proprietà



### **8.5 Descrizione dello stato dei luoghi**

Il fabbricato è sito nel Comune di Stimigliano (RI), Via Immaginetta, snc identificato nell'atto di pignoramento con i seguenti dati: N.C.T. del Comune di Stimigliano Fg. 4 P.lla 545 Ente Urbano di mq 2633. L'allegato 1 individua graficamente il copendio immobiliare quanto qui descritto. Lo stesso è costituito da un comprensorio di diverse unità immobiliari per civile abitazione non indipendenti (ovvero unità immobiliari in condominio) con pertinenze ad uso garage poste al piano terra e corte esclusiva a tutte le unità immobiliari. È stato edificato su tre piani fuori terra di cui definito seminterrato, e sottotetto non abitabile con diverse altezze interne. Il lato prospetto nord è su due piani fuori terra in quanto il piano uso garage è interrato per il solo lato nord.

Alle unità immobiliari si accede tramite n. 3 corpi scala con accesso sulla corte pertinenziale definiti SCALA A – SCALA B – SCALA C.

I locali autorimessa, ricavata al piano terra, si affacciano direttamente sul prospetto sud in corrispondenza della corte pertinenziale del fabbricato.

L'accesso all'area avviene tramite un passo carraio ed uno pedonale sulla via dell'Immaginetta. Detto ingresso è arretrato rispetto al confine catastale della particella dove tra l'altro la piccola strada di accesso non è neanche definita nelle mappe catastali. Non sono state rilevate iscrizioni/trascrizioni su servitù in detta area ma sono citate servitù per la fruizione dei servizi quali fognature.

L'area limitrofa è costituita da una zona a destinazione principalmente residenziale con piccoli locali commerciali tipici dei centri abitati di un piccolo paese.

Le porzioni oggetto di stima si trovano in un fabbricato edificato, così come si presenta, con un Permesso a costruire Prot. N. 3788 dell'anno 2009. Successivamente in data non reperita i lavori si sono interrotti e da quella data alla presente perizia non è stato



Comune e n. 6 unità ad uso garage con 1 locale garage adiacente al fabbricato principale ma abusivo.

Il fabbricato è inserito all'interno di un'area a destinazione d'uso residenziale in area di P.R.G. B1, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica.

Non sono presenti i portoncini di ingresso agli appartamenti ma solo i tre portoni principali dei tre vani scala realizzati in alluminio e vetro.

Relativamente alla dotazione dell'impianto fognario sono presenti nella corte pertinenziale diversi pozzetti di scarico per le acque bianche e nere. Per detto sistema fognario non è stato possibile verificare lo scarico delle unità immobiliari a detti pozzetti e per gli stessi il loro allaccio al collettore fognario comunale principale.

#### UNITA' PERTINENZE USO GARAGE/DEPOSITO

Al piano terra, a cui si accede attraverso la corte pertinenziale si trovano gli ingressi ai vani scala condominiali ed i locali destinati ad autorimessa. L'altezza dei locali al piano terra è pari a circa ml. 2,35. Sono presenti attualmente anche dei locali uso cantina/deposito non autorizzati e pertanto irregolari che hanno determinato una diversa distribuzione interna dei locali e divisione degli stessi tale da inficiare gli standard urbanistici previsti dal Permesso a Costruire. È presente anche un locale ad uso garage (garage n. 7) realizzato con struttura indipendente e posto adiacentemente al fabbricato principale, del tutto irregolare e non previsto dal Permesso a Costruire. Lo stesso non è sanabile e come discusso presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere demolito.

### UNITA' ABITATIVE

Attraverso i tre vani scala si accede poi alle unità immobiliari poste ai piani superiori. I vani scala sono provvisti di pavimentazioni ma non sono presenti balaustre e ringhiere di sicurezza, sono stati applicati in maniera provvisoria delle strutture di protezione.

Gli appartamenti sono stati censiti e numerati dal sottoscritto nel seguente modo. Dalla scala A si accede agli appartamenti n. 1-2-3 posti al piano terra e 4-5 posti al piano primo. Dalla scala B si accede agli appartamenti n. 6-7 posti al piano terra e 8-9-10 posti al piano primo. Dalla scala C si accede agli appartamenti n. 11-12 posti al piano terra e 13-14 posti al piano primo. Nell'allegato 1 sono riportati i dati metrici di ogni singola unità immobiliare. Nell'allegato 2 sono riportate le fotografie delle varie unità immobiliari. Le peculiarità delle singole unità immobiliari sono state definite anche tramite i coefficienti di differenziazione applicati che hanno permesso la stima economica del complesso immobiliare.

Le unità immobiliari sono così distribuite e descritte.

- **SCALA A - APPARTAMENTO 1**

L'unità immobiliare è posta al piano terra ha una consistenza di circa 45.86 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 locali presumibilmente adibiti a soggiorno con a.c. e camera da letto, balcone e porzione esclusiva di corte esterna ad uso giardino.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna.

Finiture interne: l'immobile è dotato di pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterne, pareti sono rasate ma non tinteggiate.

Impianti tecnologici: impianto elettrico schermato ma non completato, impianto idrotermosanitario schermato ma non completato, impianto di riscaldamento schermato ma non completato. Sono assenti i sanitari, sistemi di riscaldamento e fili e conduttori impianto elettrico.

Infissi: sono presenti infissi esterni ma sono assenti gli infissi interni come porte e portoncini di ingresso.

- **SCALA A - APPARTAMENTO 2**

L'unità immobiliare è posta al piano terra ha una consistenza di circa 45.86 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 locali presumibilmente adibiti a soggiorno con a.c. e camera da letto, balcone e porzione esclusiva di corte esterna ad uso giardino.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna.

Finiture interne: l'immobile è dotato di pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterne, pareti sono rasate ma non tinteggiate.

Impianti tecnologici: impianto elettrico schermato ma non completato, impianto idrotermosanitario schermato ma non completato, impianto di riscaldamento schermato ma non completato. Sono assenti i sanitari, sistemi di riscaldamento e fili e conduttori impianto elettrico.

Infissi: non sono presenti infissi esterni ma solo controtelai né infissi interni come porte e portoncini di ingresso.

- **SCALA A - APPARTAMENTO 3**

L'unità immobiliare è posta al piano terra ha una consistenza di circa 48.67 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso, bagno, angolo cottura e n. 2 locali presumibilmente adibiti a soggiorno e camera da letto.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna.

Finiture interne: l'immobile è dotato di pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterne, pareti sono rasate ma non tinteggiate.

Impianti tecnologici: impianto elettrico schermato ma non completato, impianto idrotermosanitario schermato ma non completato, impianto di riscaldamento schermato ma non completato. Sono assenti i sanitari, sistemi di riscaldamento e fili e conduttori impianto elettrico.

Infissi: sono presenti infissi esterni ma sono assenti gli infissi interni come porte e portoncini di ingresso.

- **SCALA A - APPARTAMENTO 4**

L'unità immobiliare è posta al piano primo ha una consistenza di circa 45.86 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso, bagno, ripostiglio e n. 2 locali presumibilmente adibiti a soggiorno con a.c. e camera da letto e balcone.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna. Si presenta allo stato grezzo ovvero presenza di sole tramezzature interne senza alcuna finitura interna.

Finiture interne: l'immobile è sprovvisto di massetti, pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterna presente, pareti senza intonaco e quindi non rasate né tinteggiate.

Impianti tecnologici: assenza degli impianti tecnologici.

Infissi: non sono presenti infissi esterni ed interni come porte e portoncini di ingresso.

• **SCALA A - APPARTAMENTO 5**

L'unità immobiliare è posta al piano primo ha una consistenza di circa 48.67 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso, bagno, e n. 2 locali presumibilmente adibiti a soggiorno con a.c. e camera da letto.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna. È presente anche una botola ovvero un taglio sul solaio per un presumibile accesso ai locali sottotetto che non sarebbero accessibili. Questo determina oltre ad una difformità urbanistica anche una difformità strutturale da regolarizzare al Genio Civile. Si presenta allo stato grezzo ovvero presenza di sole tramezzature interne senza alcuna finitura interna.

Finiture interne: l'immobile è sprovvisto di massetti, pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterna presente, pareti senza intonaco e quindi non rasate né tinteggiate.

Impianti tecnologici: assenza degli impianti tecnologici.

Infissi: non sono presenti infissi esterni ed interni come porte e portoncini di ingresso.

- **SCALA B - APPARTAMENTO 6**

L'unità immobiliare è posta al piano terra ha una consistenza di circa 73.15 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso e n. 5 locali presumibilmente adibiti a soggiorno, cucina, bagno e camera da letto, balcone e porzione esclusiva di corte esterna ad uso giardino.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna. Si presenta allo stato grezzo ovvero presenza di sole tramezzature interne senza alcuna finitura interna.

Finiture interne: l'immobile è sprovvisto di massetti, pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterne, pareti senza intonaco e quindi non rasate né tinteggiate.

Impianti tecnologici: assenza degli impianti tecnologici.

Infissi: non sono presenti infissi esterni ed interni come porte e portoncini di ingresso.

- **SCALA B - APPARTAMENTO 7**

L'unità immobiliare è posta al piano terra ha una consistenza di circa 70.20 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso e n. 5 locali presumibilmente adibiti a soggiorno, cucina, bagno e camera da letto, balcone e porzione esclusiva di corte esterna ad uso giardino.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna. Si presenta allo stato grezzo ovvero presenza di sole tramezzature interne senza alcuna finitura interna.



Finiture interne: l'immobile è sprovvisto di massetti, pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterne presenti, pareti senza intonaco e quindi non rasate né tinteggiate.

Impianti tecnologici: assenza degli impianti tecnologici.

Infissi: non sono presenti infissi esterni ed interni come porte e portoncini di ingresso.

- **SCALA B - APPARTAMENTO 8**

L'unità immobiliare è posta al piano primo ha una consistenza di circa 95.52 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso e n. 7 locali presumibilmente adibiti a soggiorno, a.c., bagni e camere da letto.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna. Si presenta allo stato grezzo ovvero presenza di sole tramezzature interne senza alcuna finitura interna.

Finiture interne: l'immobile è sprovvisto di massetti, pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterna presente, pareti intonacate ma senza rasatura e tinteggiatura.

Impianti tecnologici: l'impianto idrotermosanitario è schermato così come l'impianto termico ed elettrico.

Infissi: non sono presenti infissi esterni ed interni come porte e portoncini di ingresso.

- **SCALA B - APPARTAMENTO 9**

L'unità immobiliare è posta al piano primo ha una consistenza di circa 48.67 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso e n. 2 locali presumibilmente adibiti a soggiorno, a.c., bagno e camera da letto.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna. È presente anche una botola ovvero un taglio sul solaio per un presumibile accesso ai locali sottotetto che non sarebbero accessibili. Questo determina oltre ad una difformità urbanistica anche una difformità strutturale da regolarizzare al Genio Civile.

Si presenta allo stato grezzo ovvero presenza di sole tramezzature interne senza alcuna finitura interna.

Finiture interne: l'immobile è sprovvisto di massetti, pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pareti senza intonaco e senza rasatura e tinteggiatura.

Impianti tecnologici: assenza degli impianti tecnologici.

Infissi: sono presenti infissi esterni ma assenti quelli interni come porte e portoncini di ingresso.

- **SCALA B - APPARTAMENTO 10**

L'unità immobiliare è posta al piano primo ha una consistenza di circa 45.86 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso e n. 3 locali presumibilmente adibiti a soggiorno, cucina, bagno e camera da letto e balcone

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna. Si presenta allo stato grezzo ovvero presenza di sole tramezzature interne senza alcuna finitura interna.

Finiture interne: l'immobile è sprovvisto di massetti, pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterne presenti, pareti senza intonaco e quindi non rasate né tinteggiate.

Impianti tecnologici: assenza degli impianti tecnologici.

Infissi: non sono presenti infissi esterni ed interni come porte e portoncini di ingresso.

- **SCALA C - APPARTAMENTO 11**

L'unità immobiliare è posta al piano terra ha una consistenza di circa 71.69 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso, bagno e n. 4 locali presumibilmente adibiti a soggiorno con a.c. e camera da letto, balcone e porzione esclusiva di corte esterna ad uso giardino.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna.

Finiture interne: l'immobile è dotato di pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterne, pareti sono rasate ma non tinteggiate.

Impianti tecnologici: impianto elettrico schermato ma non completato, impianto idrotermosanitario schermato ma non completato, impianto di riscaldamento schermato ma non completato. Sono assenti i sanitari, sistemi di riscaldamento e fili e conduttori impianto elettrico.

Infissi: sono presenti parte degli infissi esterni ma sono assenti gli infissi interni come porte e portoncini di ingresso.

- **SCALA C - APPARTAMENTO 12**

L'unità immobiliare è posta al piano terra ha una consistenza di circa 70.20 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso, bagno e n. 4 locali presumibilmente adibiti a soggiorno con a.c. e camera da letto, balcone e porzione esclusiva di corte esterna ad uso giardino.



Infissi: sono presenti gli infissi esterni ma assenti gli infissi interni come porte e portoncini di ingresso.

- **SCALA C - APPARTAMENTO 14**

L'unità immobiliare è posta al piano primo ha una consistenza di circa 70.01 mq come superficie lorda, altezza di piano circa 2.72 m ed è così distribuito: ingresso, bagno e n. 4 locali presumibilmente adibiti a soggiorno con a.c. e camera da letto, balcone.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna.

Finiture interne: l'immobile è provvisto di pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterne, pareti sono rasate ma non tinteggiate.

Impianti tecnologici: impianto elettrico schermato ma non completato, impianto idrotermosanitario schermato ma non completato, impianto di riscaldamento schermato ma non completato. Sono assenti i sanitari, sistemi di riscaldamento e fili e conduttori impianto elettrico.

Infissi: sono presenti gli infissi esterni ma assenti gli infissi interni come porte e portoncini di ingresso.

Le unità immobiliari presenti non sono state censite al catasto dei fabbricati.

#### PIANO SOTTOTETTO

Il piano sottotetto è caratterizzato da una struttura a vista in laterocemento. Detto locale è accessibile da due appartamenti ma in maniera non regolare, in quanto detti accessi

non sono riportati né nella concessione edilizia né nel progetto strutturale depositato al Genio Civile.

### AREE ESTERNE

Esternamente sono presenti elementi di finitura completati come marciapiedi e recinzioni che sono stati realizzati solo in parte.

Non sono evidenti segni di danni strutturali o di degradi significativi nonostante lo stato di abbandono se non nelle parti esterne a verde.

### **8.6 Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi**

La proprietà è sita in Comune di Stimigliano (RI) e sita in zona poco distante dal centro storico della cittadina, a pochi chilometri dal Municipio. I luoghi sono accessibili direttamente dalla pubblica Via dell'Immaginetta.

### **8.7 Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato**

Gli immobili risultano al momento liberi da contratti di locazione e chiusi in quanto non in utilizzo dai proprietari. L'assenza di contratti di locazione non è stata verificata in quanto l'immobile è in corso di costruzione e non si è ritenuta necessaria tale verifica. Trattasi di immobile in evidente stato di abbandono.

Sono stati individuati all'interno materiali che fanno pensare che parte della struttura sia stata occupata da persone in maniera occasionale e pertanto è stato necessario eseguire la chiusura del complesso immobiliare a cura di una impresa edile che si è occupata anche della pulizia del piazzale esterno.

### **8.8 Conformità urbanistica e dichiarazione di agibilità**

In data 21/05/2021 previa richiesta effettuata tramite PEC presso il Comune di Stimigliano per questo tipo di richieste, veniva avanzata domanda di accesso agli atti per la visione dei titoli edilizi relativi agli immobili appartenenti al lotto.

La richiesta è stata evasa e in data 23/06/2021 il sottoscritto tecnico ha potuto visionare e ricevere copia dei titoli edilizi riguardanti l'abitazione e gli accessori oggetto di stima.

E' stato accertato che agli atti presenti nel fascicolo sono i seguenti:

- permesso di costruire n. 3788 anno 2009 del 10/05/2010 pratica edilizia n° 1395, intestata a \_\_\_\_\_ avente come oggetto *“costruzione ex-novo di un edificio in linea costituito da n. 18 appartamenti + annessi e 10 box garages interrati, su un terreno sito in Stimigliano distinto in Catasto con foglio 4 particelle 215-275 e 406”*;
- rateizzazione oneri concessori;
- comunicazione di inizio lavori prot. 6608 del 21/10/2010;
- integrazione atti tecnici prot. 6918 del 12/10/2009;
- autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività culturali prot. 3724 del 12/02/2010;
- determina comunale n. 263 prot. 3788 L.R. 59 del 19/12/1995;
- autorizzazione Regione Lazio Area Genio Civile di Rieti Prot. 10474 del 19/10/2010;
- richiesta voltura permesso a costruire;
- notifica preliminare;
- comunicazione nomina direttore dei lavori e movimentazione terra per allestimento cantiere;





- Progetto strutturale Pos. 12396.

In riferimento alla conformità urbanistica, per quanto visionato, il fabbricato non è regolare dal punto di vista urbanistico in quanto l'attuale distribuzione non coincide con quella dichiarata agli atti.

Nello specifico l'intero compendio immobiliare presenta molteplici irregolarità di tipo sostanziale che rendono lo stesso allo stato attuale da sanare laddove possibile e definire lo stesso in tutte le sue parti interne ed esterne. Trattandosi di un'area vincolata inoltre non tutte le difformità sono sanabili come sarà evidenziato nella relazione. Potendo elencare tali difformità si evidenzia quanto segue:

- Esternamente è presente un locale garage (garage 7 nella planimetria riportata nell'allegato 1) posto adiacente al fabbricato principale che risulta privo di ogni autorizzazione e dati i vincoli dell'area se ne deve prevedere la sua totale demolizione con ripristino dell'area come da progetto autorizzato. Tale difformità prevede il deposito di un progetto urbanistico ed anche una sanzione amministrativa pecuniaria;
- Nel progetto sono previsti dei garage esterni posti in blocco strutturale indipendente e separato dal fabbricato principale, ma realmente tali spazi non sono stati mai realizzati. Tale aspetto deve essere valutato in un progetto urbanistico da presentare allo scopo di sanare anche la mancanza di spazi ed aree destinate a parcheggio a servizio del compendio immobiliare;
- Le aree esterne sono definite come corte esclusiva del compendio immobiliare ma anche come aree destinate al parcheggio. Dai calcoli effettuati e dai controlli effettuati anche con l'Ufficio Tecnico del Comune, il compendio immobiliare

presenta allo stato attuale dotazioni di parcheggio inferiori a quelle previste nel permesso a costruire. Si necessita a tal proposito la redazione di un progetto di variante/sanatoria per un nuovo inquadramento delle aree destinate a parcheggio con nuovo calcolo delle superfici;

- Nei locali al piano seminterrato sono presenti dei locali cantine/magazzini non autorizzati il tutto costituendo anche una diversa distribuzione interna dei locali con riduzione anche della superficie di parcheggio. Tale aspetto deve essere valutato in un progetto urbanistico da presentare e prevede anche una sanzione amministrativa pecuniaria;
- Nei locali al piano seminterrato sono presenti delle intercapedini difformi da quanto presente nel progetto autorizzato ovvero intercapedine che dovevano essere tali ed invece sono state considerate come superfici utili del piano seminterrato. Tale difformità prevede la presentazione di un progetto urbanistico e la valutazione della presentazione o meno di un progetto strutturale alla Regione Lazio Area Genio Civile. Tali intercapedini dovranno essere richiuse come prevedeva il progetto. Tale aspetto non prevede una sanzione amministrativa pecuniaria;
- L'area esterna per tutte le criticità sopra evidenziate necessita di una valutazione progettuale accurata anche in riferimento alle recinzioni dell'area, alla delimitazione dell'area, all'ingresso del compendio immobiliare il tutto sia nel rispetto dell'autorizzazione paesaggistica e nel rispetto dello studio delle aree pertinenziale destinate a parcheggio;
- La rampa sopra le aree destinate a garage esterno (P3 e P4) sono da eliminare o definire nel progetto urbanistico che dovrà essere presentato;

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

- Un'attenta valutazione necessita il muro di contenimento della strada dove doveva essere realizzato il blocco garage esterno non eseguito;
- Verifica, nel rispetto dell'autorizzazione paesaggistica, del limite della tolleranza del 2% prevista sulle misure;
- Dall'accesso agli atti alla Regione Lazio Area Genio Civile si evince che il fabbricato non ha mai ottenuto il deposito della relazione a strutture ultimata e del collaudo statico. Ciò implica la necessità di eseguire delle indagini strutturali volte alla conoscenza della struttura e del rispetto al progetto autorizzato e la necessità di eseguire delle prove di controllo della struttura per consentire ad un collaudatore di poter collaudare l'opera;
- Internamente il fabbricato prevedeva n. 18 unità immobiliari, ne sono state realizzate 14 probabilmente facendo delle fusioni. Ciò ha comportato una difformità di carattere urbanistico per il progetto principale ed anche una diversa distribuzione interna delle unità immobiliari e del complesso nel suo genere con necessità dell'esecuzione di un progetto urbanistico di variante con verifica degli aspetti e standard urbanistici richiesti e con aggiunta anche di una sanzione amministrativa pecuniaria;
- Dallo studio della sezione longitudinale del fabbricato si evince che sono state scavate delle aree tra l'immobile principale ed il blocco garage esterni non realizzato. I garage pertanto allo stato attuale sembrerebbero fuori terra, invece che seminterrati come prevede il progetto e ciò determina una maggiore cubatura ovvero ampliamento e si necessita, anche nell'ottica dell'autorizzazione paesaggistica, di un ripristino dei profili del terreno come da progetto autorizzato;

- In corrispondenza di due appartamenti sono presenti n. 2 botole di accesso al piano sottotetto. Queste aperture non sono regolari in quanto il sottotetto deve essere un locale non accessibile. Tali aperture hanno comportato anche una difformità di carattere strutturale. Queste chiusure dovranno essere ripristinate nel rispetto anche di un progetto strutturale da predisporre. Per tali difformità è prevista anche una sanzione amministrativa pecuniaria;
- Altro fattore progettuale non individuato in Comune è il rispetto della legge regionale sulla bioedilizia pertanto il nuovo progetto dovrà prevedere anche il rispetto della normativa in materia di fonti rinnovabili nel rispetto anche delle prescrizioni della soprintendenza;

Per quanto sopra si dichiara la non conformità urbanistica. Non risulta inoltre disponibile il certificato di agibilità dei locali.

### **8.9 Certificazione energetica**

Non sono presenti agli atti documenti relativi alla classe energetica del compendio immobiliare. Non risulta presente neanche la relazione ex legge 10/91, dal quale si evincono i dati energetici del fabbricato e le dotazioni impiantistiche dello stesso. Non essendo presenti inoltre alcun sistema di generazione del calore non è possibile redigere alcun certificato di natura energetica. Inoltre da eventuale progetto energetico simulato il compendio immobiliare avrebbe la classe energetica più bassa.

### **8.10 Definizione dei lotti del bene**

Il compendio immobiliare di cui alla presente perizia, in riferimento alla definizione di lotto, è stato valutato in questa perizia come unico lotto, in quanto trattandosi di un fabbricato con diverse difformità ed essendo tutto legato ad un unico permesso a costruire non ultimato e portato a termine, la divisione in lotti comporterebbe una gestione assai complicata in merito alla regolarizzazione del fabbricato ed alla gestione dello stesso. La descrizione del lotto è stata ampiamente descritta nelle sezioni precedenti.

### **8.11 Computo superfici**

Unità immobiliare censita presso il Catasto N.C.T. del Comune di Stimigliano Fg. 4 P.lla 545 censito Ente Urbano della consistenza di mq 2633.

Le unità non sono state accatastate e pertanto i dati metrici dei vari locali sono stati estrapolati da un rilievo celerimetrico eseguito dal sottoscritto.

I dati metrici sono riportati nelle schede di valutazione delle singole unità immobiliari.

### **8.12 Identità dei debitori e titolo di proprietà**

L'intestatario degli immobili costituenti il lotto risulta essere unico e così identificato:

con sede in

### **8.13 Rilievo fotografico**

Il rilievo fotografico (allegato 2) è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico. Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell'esperto. Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- PER L'ESTERNO: Inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonale e carrabile, documentando altresì la corte esclusiva di pertinenza all'abitazione e i fabbricati accessori.
- PER L'INTERNO: individuazione dei diversi locali di abitazione e corpo accessorio.

#### 8.14 Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali

Non vi è esistenza di oneri condominiali.

#### 8.15 Indicazione dell'esistenza di oneri di concessione edilizia

Come si evince dagli atti estrapolati in Comune ed a seguito dei colloqui avuti con lo stesso Ufficio Tecnico risultano ancora da pagare parte degli oneri concessori per una quota di Euro. 16.442,64 + aggiornamento canone ISTAT che stimato al mese di Febbraio 2023 (data di consegna della presente CTU) si aggirerà intorno ad Euro 19.188,56.

Calcola le rivalutazioni monetarie		
Indagine	Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Novembre 2022	
Aggr.ne	Indice generale (senza tabacchi)	
Territorio	Italia	
Da mese:	Maggio	Da anno: 2010
A mese:	Febbraio	A anno: 2022
Somma:	16442.64	Euro <input checked="" type="radio"/> Lire <input type="radio"/>
<b>Calcola</b>		
Maggio 2010 - Febbraio 2022		
Coefficiente	Euro	Lire
1.167	19.188,56	37.154.233

Fonte ISTAT

## 9. Definizione della stima e del valore di mercato

La valutazione immobiliare del compendio immobiliare è stata eseguita sulla scorta di valutazione di natura personale, analizzando anche il mercato immobiliare locale desunto da varie fonti e dall'analisi anche dei dati presi dall'osservatorio dei beni immobiliari che per la zona in questione hanno i seguenti parametri:

### Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: RIETI

Comune: STIMIGLIANO

Fascia/zona: Centro e CISPOLUOGO

Codice di zona: 01

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	3,5	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	660	L	2,5	3,5	N
Box	NORMALE	300	400	L	1,7	2,3	N
Ville e Villini	NORMALE	850	1100	L	4,3	5,1	N

Considerando i dati dell'Osservatorio qui sopra riportati, lo scrivente ritiene di sottolineare alcuni aspetti:

- il compendio immobiliare è di recente costruzione e non è mai stata ristrutturato ne eseguite opere di manutenzione in genere;
- il mercato immobiliare di Stimigliano è un mercato in continuo calo in quanto non risultano appetibili gli immobili, spesso da ristrutturare con alti costi e distante da centri abitati di particolare sviluppo ed importanza;
- gli immobili hanno bisogno di importanti lavori di completamento sia a livello di finiture che di impianti. Non risultano infatti agibili in queste condizioni.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

Per quanto riguarda l'abitazione, lo scrivente ritiene necessario anche adeguare le superfici in base ad alcuni coefficienti di differenziazione per meglio determinare il più probabile valore di mercato. I coefficienti presi in considerazione sono i seguenti stimati in %.

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>
TIPOLOGIA EDILIZIA
QUALITA' DELL'EDIFICIO
REGOLARITA' URBANISTICA
LIVELLO DI PIANO
VETUSTA'
CLASSE DEMOGRAFICA
UBICAZIONE
ESPOSIZIONE
LUMINOSITA'
FINITURA
DISPONIBILITA'
EFFICIENZA ENERGETICA
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IMPIANTO ELETTRICO
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI
IMPIANTO CITOFOONICO
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO
IMPIANTO ANTENNA TV
SERRAMENTI ESTERNI
FINISTRATURA
PORTE INTERNE
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE
RIVESTIMENTI
PARCHEGGI COMUNI
ARREDAMENTO

I dati metrici e le schede grafiche delle varie unità immobiliari sono riportati nell'allegato 1.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

Gli impianti tecnologici sono nella quasi totalità degli appartamenti non completi e pertanto non si può definire la loro rispondenza alle normative di riferimento ed oggi in vigore.

Tali valori sono stati valutati per tutte le unità immobiliari, come si evince dalle schede allegare e qui riportate:

UNITÀ IMMOBILIARE	VALORI	REQUISITI	CONFORMITÀ
101	...	...	...
102	...	...	...
103	...	...	...
104	...	...	...
105	...	...	...
106	...	...	...
107	...	...	...
108	...	...	...
109	...	...	...
110	...	...	...
111	...	...	...
112	...	...	...
113	...	...	...
114	...	...	...
115	...	...	...
116	...	...	...
117	...	...	...
118	...	...	...
119	...	...	...
120	...	...	...
121	...	...	...
122	...	...	...
123	...	...	...
124	...	...	...
125	...	...	...
126	...	...	...
127	...	...	...
128	...	...	...
129	...	...	...
130	...	...	...
131	...	...	...
132	...	...	...
133	...	...	...
134	...	...	...
135	...	...	...
136	...	...	...
137	...	...	...
138	...	...	...
139	...	...	...
140	...	...	...
141	...	...	...
142	...	...	...
143	...	...	...
144	...	...	...
145	...	...	...
146	...	...	...
147	...	...	...
148	...	...	...
149	...	...	...
150	...	...	...
151	...	...	...
152	...	...	...
153	...	...	...
154	...	...	...
155	...	...	...
156	...	...	...
157	...	...	...
158	...	...	...
159	...	...	...
160	...	...	...
161	...	...	...
162	...	...	...
163	...	...	...
164	...	...	...
165	...	...	...
166	...	...	...
167	...	...	...
168	...	...	...
169	...	...	...
170	...	...	...
171	...	...	...
172	...	...	...
173	...	...	...
174	...	...	...
175	...	...	...
176	...	...	...
177	...	...	...
178	...	...	...
179	...	...	...
180	...	...	...
181	...	...	...
182	...	...	...
183	...	...	...
184	...	...	...
185	...	...	...
186	...	...	...
187	...	...	...
188	...	...	...
189	...	...	...
190	...	...	...
191	...	...	...
192	...	...	...
193	...	...	...
194	...	...	...
195	...	...	...
196	...	...	...
197	...	...	...
198	...	...	...
199	...	...	...
200	...	...	...

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

**Appartamento n. 1**

Comune: Stimigliano  
 (RI)  
 Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 4 particella 545 sub /

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
TIPOLOGIA EDILIZIA	0.98
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1.00
REGOLARITA' URBANISTICA	0.70
LIVELLO DI PIANO	1.00
VETUSTA'	0.85
CLASSE DEMOGRAFICA	0.80
UBICAZIONE	1.00
ESPOSIZIONE	1.00
LUMINOSITA'	1.00
FINITURA	0.90
DISPONIBILITA'	1.00
EFFICIENZA ENERGETICA	0.90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0.95
IMPIANTO ELETTRICO	0.85
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI	1.00
IMPIANTO CITOFONICO	0.98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	1.00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO	0.80
IMPIANTO ANTENNA TV	0.95
SERRAMENTI ESTERNI	0.95
FINISTRATURA	0.98
PORTE INTERNE	0.70
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	1.00
RIVESTIMENTI	1.00
PARCHEGGI COMUNI	0.98
ARREDAMENTO	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.93</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Unità principale	45.86	100.00%	45.86
Logge, balconi, patii e porticati	11.46	30.00%	3.44
Sottotetto	0	30.00%	0.00
Pertinenza coperta (quota 1/14)	36.87	25.00%	9.22
Quota pertinenza esterna (quota 1/14)	137.20	1.00%	1.37
Corte esclusiva	22.4	10.00%	2.24
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>62.13</b>

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	950.00 €
Valore medio di mercato OMI:	46,395.31 €
Valore stimato:	55,094.43 €
Valore stimato arrotondato:	55,000.00 €

VALORE STIMATO	55,000.00 €
----------------	-------------

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

**Appartamento n. 2**

Comune: Stimigliano  
(RI)

Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 4 particella 545 sub /

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
TIPOLOGIA EDILIZIA	0.98
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1.00
REGOLARITA' URBANISTICA	0.70
LIVELLO DI PIANO	1.00
VETUSTA'	0.85
CLASSE DEMOGRAFICA	0.80
UBICAZIONE	1.00
ESPOSIZIONE	1.00
LUMINOSITA'	1.00
FINITURA	0.90
DISPONIBILITA'	1.00
EFFICIENZA ENERGETICA	0.90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0.95
IMPIANTO ELETTRICO	0.85
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI	1.00
IMPIANTO CITOFONICO	0.98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	1.00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO	0.80
IMPIANTO ANTENNA TV	0.95
SERRAMENTI ESTERNI	0.70
FINISTRATURA	0.70
PORTE INTERNE	0.70
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	1.00
RIVESTIMENTI	1.00
PARCHEGGI COMUNI	0.98
ARREDAMENTO	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.91</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Unità principale	45.86	100.00%	45.86
Logge, balconi, patii e porticati	11.38	30.00%	3.41
Sottotetto	0	30.00%	0.00
Pertinenza coperta (quota 1/14)	36.87	25.00%	9.22
Quota pertinenza esterna (quota 1/14)	137.20	1.00%	1.37
Corte esclusiva	21.15	10.00%	2.12
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>61.98</b>

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	950.00 €
Valore medio di mercato OMI:	45,273.31 €
Valore stimato:	53,762.05 €
Valore stimato arrotondato:	53,700.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>53,700.00 €</b>
-----------------------	--------------------

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

**Appartamento n. 3**

Comune: Stimigliano  
(RI)

Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 4 particella 545 sub /

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
TIPOLOGIA EDILIZIA	0.98
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1.00
REGOLARITA' URBANISTICA	0.70
LIVELLO DI PIANO	1.00
VETUSTA'	0.85
CLASSE DEMOGRAFICA	0.80
UBICAZIONE	1.00
ESPOSIZIONE	1.00
LUMINOSITA'	1.00
FINITURA	0.90
DISPONIBILITA'	1.00
EFFICIENZA ENERGETICA	0.90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0.95
IMPIANTO ELETTRICO	0.85
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI	1.00
IMPIANTO CITOFOONICO	0.98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	1.00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO	0.80
IMPIANTO ANTENNA TV	0.95
SERRAMENTI ESTERNI	0.95
FINISTRATURA	0.98
PORTE INTERNE	0.70
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	1.00
RIVESTIMENTI	1.00
PARCHEGGI COMUNI	0.98
ARREDAMENTO	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.93</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Unità principale	48.67	100.00%	48.67
Logge, balconi, patii e porticati	0	30.00%	0.00
Sottotetto	0	30.00%	0.00
Pertinenza coperta (quota 1/14)	36.87	25.00%	9.22
Quota pertinenza esterna (quota 1/14)	137.20	1.00%	1.37
Corte esclusiva	0	10.00%	0.00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>59.26</b>

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	950.00 €
Valore medio di mercato OMI:	44,253.58 €
Valore stimato:	52,551.12 €
Valore stimato arrotondato:	52,500.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>52,500.00 €</b>
-----------------------	--------------------

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

**Appartamento n. 4**

Comune: Stimigliano  
 (RI)

Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 4 particella 545 sub /

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
TIPOLOGIA EDILIZIA	0.98
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1.00
REGOLARITA' URBANISTICA	0.70
LIVELLO DI PIANO	0.90
VETUSTA'	0.85
CLASSE DEMOGRAFICA	0.80
UBICAZIONE	1.00
ESPOSIZIONE	1.00
LUMINOSITA'	1.00
FINITURA	0.80
DISPONIBILITA'	1.00
EFFICIENZA ENERGETICA	0.90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0.90
IMPIANTO ELETTRICO	0.70
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI	1.00
IMPIANTO CITOFONICO	0.98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	1.00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO	0.70
IMPIANTO ANTENNA TV	0.95
SERRAMENTI ESTERNI	0.70
FINISTRATURA	0.70
PORTE INTERNE	0.70
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	0.70
RIVESTIMENTI	0.70
PARCHEGGI COMUNI	0.98
ARREDAMENTO	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.87</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Unità principale	45.86	100.00%	45.86
Logge, balconi, patii e porticati	11.46	30.00%	3.44
Sottotetto	0	30.00%	0.00
Pertinenza coperta (quota 1/14)	36.87	25.00%	9.22
Quota pertinenza esterna (quota 1/14)	137.20	1.00%	1.37
Corte esclusiva	0	10.00%	0.00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>59.89</b>



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>VALORE</b>
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>850.00 €</b>
Valore medio di mercato OMI:	41,718.93 €
Valore stimato:	44,326.37 €
Valore stimato arrotondato:	44,300.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>44,300.00 €</b>
-----------------------	--------------------



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	850.00 €
Valore medio di mercato OMI:	41,281.46 €
Valore stimato:	43,861.55 €
Valore stimato arrotondato:	43,800.00 €

VALORE STIMATO	43,800.00 €
----------------	-------------



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>VALORE</b>
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>850.00 €</b>
Valore medio di mercato OMI:	62,886.28 €
Valore stimato:	66,816.67 €
Valore stimato arrotondato:	66,800.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>66,800.00 €</b>
-----------------------	--------------------

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

**Appartamento n. 7**

Comune: Stimigliano  
(RI)

Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 4 particella 545 sub /

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
TIPOLOGIA EDILIZIA	0.98
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1.00
REGOLARITA' URBANISTICA	0.70
LIVELLO DI PIANO	1.00
VETUSTA'	0.85
CLASSE DEMOGRAFICA	0.80
UBICAZIONE	1.00
ESPOSIZIONE	1.00
LUMINOSITA'	1.00
FINITURA	0.80
DISPONIBILITA'	1.00
EFFICIENZA ENERGETICA	0.90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0.90
IMPIANTO ELETTRICO	0.70
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI	1.00
IMPIANTO CITOFOONICO	0.98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	1.00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO	0.70
IMPIANTO ANTENNA TV	0.95
SERRAMENTI ESTERNI	0.70
FINISTRATURA	0.70
PORTE INTERNE	0.70
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	0.75
RIVESTIMENTI	0.70
PARCHEGGI COMUNI	0.98
ARREDAMENTO	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.88</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Unità principale	70.2	100.00%	70.20
Logge, balconi, patii e porticati	11.88	30.00%	3.56
Sottotetto	0	30.00%	0.00
Pertinenza coperta (quota 1/14)	36.87	25.00%	9.22
Quota pertinenza esterna (quota 1/14)	137.20	1.00%	1.37
Corte esclusiva	23.44	10.00%	2.34
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>86.70</b>

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	850.00 €
Valore medio di mercato OMI:	60,795.34 €
Valore stimato:	64,595.04 €
Valore stimato arrotondato:	64,500.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>64,500.00 €</b>
-----------------------	--------------------

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

**Appartamento n. 8**

Comune: Stimigliano  
(RI)

Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 4 particella 545 sub /

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
TIPOLOGIA EDILIZIA	0.98
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1.00
REGOLARITA' URBANISTICA	0.70
LIVELLO DI PIANO	0.90
VETUSTA'	0.85
CLASSE DEMOGRAFICA	0.80
UBICAZIONE	1.00
ESPOSIZIONE	1.00
LUMINOSITA'	1.00
FINITURA	0.80
DISPONIBILITA'	1.00
EFFICIENZA ENERGETICA	0.90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0.90
IMPIANTO ELETTRICO	0.85
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI	1.00
IMPIANTO CITOFONICO	0.98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	1.00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO	0.80
IMPIANTO ANTENNA TV	0.95
SERRAMENTI ESTERNI	0.70
FINISTRATURA	0.70
PORTE INTERNE	0.70
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	0.75
RIVESTIMENTI	0.70
PARCHEGGI COMUNI	0.98
ARREDAMENTO	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.88</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Unità principale	95.52	100.00%	95.52
Logge, balconi, patii e porticati	23.8	30.00%	7.14
Sottotetto	0	30.00%	0.00
Pertinenza coperta (quota 1/14)	36.87	25.00%	9.22
Quota pertinenza esterna (quota 1/14)	137.20	1.00%	1.37
Corte esclusiva	0	10.00%	0.00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>113.25</b>



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>VALORE</b>
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>900.00 €</b>
Valore medio di mercato OMI:	79,937.11 €
Valore stimato:	89,929.25 €
Valore stimato arrotondato:	89,900.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>89,900.00 €</b>
-----------------------	--------------------

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

**Appartamento n. 9**

Comune: Stimigliano  
 (RI)

Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 4 particella 545 sub /

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
TIPOLOGIA EDILIZIA	0.98
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1.00
REGOLARITA' URBANISTICA	0.70
LIVELLO DI PIANO	0.90
VETUSTA'	0.85
CLASSE DEMOGRAFICA	0.80
UBICAZIONE	1.00
ESPOSIZIONE	1.00
LUMINOSITA'	1.00
FINITURA	0.80
DISPONIBILITA'	1.00
EFFICIENZA ENERGETICA	0.90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0.90
IMPIANTO ELETTRICO	0.70
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI	1.00
IMPIANTO CITOFONICO	0.98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	1.00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO	0.70
IMPIANTO ANTENNA TV	0.95
SERRAMENTI ESTERNI	0.95
FINISTRATURA	0.98
PORTE INTERNE	0.70
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	0.70
RIVESTIMENTI	0.70
PARCHEGGI COMUNI	0.98
ARREDAMENTO	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.89</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Unità principale	48.67	100.00%	48.67
Logge, balconi, patii e porticati	0	30.00%	0.00
Sottotetto	0	30.00%	0.00
Pertinenza coperta (quota 1/14)	36.87	25.00%	9.22
Quota pertinenza esterna (quota 1/14)	137.20	1.00%	1.37
Corte esclusiva	0	10.00%	0.00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>59.26</b>

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>VALORE</b>
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>850.00 €</b>
Valore medio di mercato OMI:	42,247.85 €
Valore stimato:	44,888.34 €
Valore stimato arrotondato:	44,800.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>44,800.00 €</b>
-----------------------	--------------------

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

**Appartamento n. 10**

Comune: Stimigliano  
 (RI)

Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 4 particella 545 sub /

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
TIPOLOGIA EDILIZIA	0.98
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1.00
REGOLARITA' URBANISTICA	0.70
LIVELLO DI PIANO	0.90
VETUSTA'	0.85
CLASSE DEMOGRAFICA	0.80
UBICAZIONE	1.00
ESPOSIZIONE	1.00
LUMINOSITA'	1.00
FINITURA	0.80
DISPONIBILITA'	1.00
EFFICIENZA ENERGETICA	0.90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0.90
IMPIANTO ELETTRICO	0.70
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI	1.00
IMPIANTO CITOFONICO	0.98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	1.00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO	0.70
IMPIANTO ANTENNA TV	0.95
SERRAMENTI ESTERNI	0.95
FINISTRATURA	0.98
PORTE INTERNE	0.70
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	0.75
RIVESTIMENTI	0.70
PARCHEGGI COMUNI	0.98
ARREDAMENTO	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.89</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Unità principale	45.86	100.00%	45.86
Logge, balconi, patii e porticati	11.9	30.00%	3.57
Sottotetto	0	30.00%	0.00
Pertinenza coperta (quota 1/14)	36.87	25.00%	9.22
Quota pertinenza esterna (quota 1/14)	137.20	1.00%	1.37
Corte esclusiva	0	10.00%	0.00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>60.02</b>

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	850.00 €
Valore medio di mercato OMI:	42,882.01 €
Valore stimato:	45,562.14 €
Valore stimato arrotondato:	45,500.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>45,500.00 €</b>
-----------------------	--------------------



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	950.00 €
Valore medio di mercato OMI:	64,433.31 €
Valore stimato:	76,514.56 €
Valore stimato arrotondato:	76,500.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>76,500.00 €</b>
-----------------------	--------------------





**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	850.00 €
Valore medio di mercato OMI:	61,732.52 €
Valore stimato:	65,590.81 €
Valore stimato arrotondato:	65,500.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>65,500.00 €</b>
-----------------------	--------------------

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

**Appartamento n. 13**

Comune: Stimigliano  
 (RI)

Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 4 particella 545 sub /

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
TIPOLOGIA EDILIZIA	0.98
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1.00
REGOLARITA' URBANISTICA	0.70
LIVELLO DI PIANO	0.90
VETUSTA'	0.85
CLASSE DEMOGRAFICA	0.80
UBICAZIONE	1.00
ESPOSIZIONE	1.00
LUMINOSITA'	1.00
FINITURA	0.90
DISPONIBILITA'	1.00
EFFICIENZA ENERGETICA	0.90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0.95
IMPIANTO ELETTRICO	0.85
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI	1.00
IMPIANTO CITOFONICO	0.98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	1.00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO	0.80
IMPIANTO ANTENNA TV	0.95
SERRAMENTI ESTERNI	0.95
FINISTRATURA	0.98
PORTE INTERNE	0.70
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	1.00
RIVESTIMENTI	1.00
PARCHEGGI COMUNI	0.98
ARREDAMENTO	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.93</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Unità principale	71.87	100.00%	71.87
Logge, balconi, patii e porticati	11.9	30.00%	3.57
Sottotetto	0	30.00%	0.00
Pertinenza coperta (quota 1/14)	36.87	25.00%	9.22
Quota pertinenza esterna (quota 1/14)	137.20	1.00%	1.37
Corte esclusiva	0	10.00%	0.00
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>86.03</b>

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	950.00 €
Valore medio di mercato OMI:	63,979.88 €
Valore stimato:	75,976.11 €
Valore stimato arrotondato:	75,900.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>75,900.00 €</b>
-----------------------	--------------------



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>VALORE</b>
Valore minimo OMI (1° sem 2022)	650.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022)	950.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>800.00 €</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>950.00 €</b>
Valore medio di mercato OMI:	62,493.98 €
Valore stimato:	74,211.61 €
Valore stimato arrotondato:	74,200.00 €

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>74,200.00 €</b>
-----------------------	--------------------

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

**Locali garage e cantine e corte condominiale**

Comune: Stimigliano  
 (RI)  
 Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 4 particella 545 sub /

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE
TIPOLOGIA EDILIZIA	0.98
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1.00
REGOLARITA' URBANISTICA	0.70
LIVELLO DI PIANO	1.00
VETUSTA'	0.85
CLASSE DEMOGRAFICA	0.80
UBICAZIONE	1.00
ESPOSIZIONE	1.00
LUMINOSITA'	1.00
FINITURA	0.90
DISPONIBILITA'	1.00
IMPIANTO ELETTRICO	0.85
SERRAMENTI ESTERNI	0.95
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	1.00
ARREDAMENTO	1.00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0.94</b>

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Locali garage / cantine / aree comuni	516.21	100.00%	<b>516.21</b>
Corte esterna condominiale	1920.81	100.00%	<b>1920.81</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI - BOX	VALORE
Valore minimo OMI (1° sem 2022) - box	300.00 €
Valore massimo OMI (1° sem 2022) - box	400.00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	<b>350.00 €</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. - BOX	450.00 €
Valore medio di mercato OMI:	168,989.95 €
Valore stimato:	217,272.79 €
Valore stimato arrotondato:	217,200.00 €

<b>VALORE STIMATO - BOX / CANTINE</b>	<b>217,200.00 €</b>
---------------------------------------	---------------------

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI - CORTE</b>	<b>VALORE</b>
Valori agricoli medi (anno 2013) - seminativo [euro/ha]	11,600.00 €

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. - CORTE</b>	<b>11,600.00 €</b>
Valore medio di mercato OMI:	2,228.14 €
Valore stimato:	2,228.14 €
Valore stimato arrotondato:	2,200.00 €

<b>VALORE STIMATO - CORTE</b>	<b>2,200.00 €</b>
-------------------------------	-------------------

Per il valore della corte si considera che la stessa non è un bene vendibile singolarmente.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
N. 117/2020 RGE.

**Sintesi della Valutazione del Complesso Immobiliare**

Comune: Stimigliano (RI)  
Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 4 particella  
545 sub /

VALORE STIMATO APPARTAMENTO 1	55,000.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 2	53,700.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 3	52,500.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 4	44,300.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 5	43,800.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 6	66,800.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 7	64,500.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 8	89,900.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 9	44,800.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 10	45,500.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 11	76,500.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 12	65,500.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 13	75,900.00 €
VALORE STIMATO APPARTAMENTO 14	74,200.00 €
VALORE STIMATO BOX / CANTINE	217,200.00 €
VALORE STIMATO CORTE	2,200.00 €
<b>VALORE STIMATO COMPLESSO IMMOBILIARE</b>	<b>1,072,300.00 €</b>



#### **10. Definizione delle detrazioni da applicare alla stima**

La valutazione immobiliare del compendio immobiliare necessita di una rivalutazione in difetto a causa della necessità di stimare le lavorazioni ed iter procedurali necessari per rendere il fabbricato regolare e vendibile e per via delle sanzioni amministrative stimate per gli Enti competenti.

Come descritto già nei capitoli precedenti sono presenti diverse criticità. Per ognuna di esse è stato stimato un resoconto di spese necessarie per la regolarizzazione.

Tali importi sono stati definiti dal Comune di Stimigliano per quanto di competenza e da stime personali ed analitiche, potrebbero subire delle variazioni in più o meno a seconda della gestione tecnica che tale fabbricato avrà e dalle varie istruttorie che potranno essere eseguite. Si ritiene pertanto che il totale riportato sia una stima piuttosto congrua.

Nello specifico le somme valutate a detrazione sono le seguenti:

<b>Detrazioni per irregolarità e definizione iter procedurale</b>	
Sanzione per mancato deposito fine lavori	516.00 €
Sanzione per difformità interne piano garage	1,000.00 €
Sanzione per difformità interne piano residenziale	1,000.00 €
Sanzione per difformità solaio sottotetto	1,000.00 €
Sanzione per difformità garage ext ed area esterna	2,000.00 €
Oneri concessori (+ interessi ISTAT)	16,442.64 €
Aggiornamento oneri concessori (interessi ISTAT)	2,745.92 €
Redazione relazione ex legge 10/91	3,172.00 €

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
 N. 117/2020 RGE.

Oneri presentazione SCIA - istruttoria	200.00 €
Oneri presentazione SCIA - diritti di segreteria	100.00 €
Oneri genio civile - diritti di segreteria - progetto variante	828.00 €
Oneri genio civile - diritti di segreteria - fine lavori	105.27 €
Oneri genio civile - diritti di segreteria - collaudo	105.27 €
Indagini strutturali per RSU	2,500.00 €
Prove di collaudo	3,500.00 €
Spese tecniche - Istruttoria Comune	28,548.00 €
Spese tecniche - Istruttoria Genio Civile	8,247.20 €
Spese tecniche - Istruttoria Colaludo	4,440.80 €
Spese tecniche - Definizione iter per aggiornamento atti catastali	8,500.00 €
Demolizione garage esterno	28,000.00 €
Riprofilatura del terreno come da progetto - area garage	2,785.00 €
<b>VALORE DETRAZIONI</b>	<b>115,736.10 €</b>

**11. Conclusioni del processo estimativo**

Riepilogando quindi i risultati delle stime fin qui ampiamente discusse, si può riassumere quanto segue:

<b>VALUTAZIONE IMMOBILIARE AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>	<b>956.563,90 €</b>
--	---------------------

(Euro Noventocinquantaseimilacinquecentosessantatre/90)

A detto valore capitale sono stati già praticate le detrazioni descritte nei paragrafi precedenti, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità dei beni esegutati e, dunque, l'importo sopra descritto è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile costituente il lotto oggetto di esecuzione.

## **12. Note a conclusione dell'esperto**

Come già evidenziato insieme al Custode, l'immobile necessita di una continua manutenzione e pulizia delle aree esterne che sono invase da piantagioni infestanti. In precedenza come segnalato insieme al Custode si è proceduto ad una pulizia dell'area. Inoltre per questioni legate alla sicurezza si consiglia di effettuare in maniera periodica un controllo degli accessi al cantiere, già predisposti da parte del sottoscritto e del custode come da apposite comunicazioni.

Le planimetrie catastali non sono state redatte in quanto il fabbricato è in corso di costruzione ed a causa delle difformità sopra citate, le definizioni catastale sarebbe opportuno redigerle una volta eseguite tutte le regolarizzazioni.

Anche gli atti di prestazione energetica, come evidenziato nella perizia, potranno essere redatti solo dopo la regolarizzazione dell'immobile.

Non possono essere inoltre stimate e valutate, visto lo stato di fatto del compendio immobiliare, gli oneri e spese di natura condominiale.

## **13. Congedo esperto**

Certo di aver svolto un servizio gradito, sono a ringraziare per l'incarico affidato.

Rieti, 20/02/2023

Il C.T.U. Esperto  
Dott. Ing. Matteo Buzzzi



