
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro:

N° Gen. Rep. 55/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.05.2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Email:

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Giovanni Pascoli n.41 - cap 02014 Cantalice (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestata ai signori:

proprietario per la quota di 1/2;

proprietaria per la quota di 1/2,

NCEU di Cantalice (RI) Foglio 24, Particella 37, Subalterno 9, indirizzo Via Giovanni Pascoli n.41, piano S1-T, Comune Cantalice (RI), categoria A/3, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie 129 mq, rendita € 295,41.

2. Stato di possesso

Bene: Via Giovanni Pascoli n.41 - cap 02014 Cantalice (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 13.02.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere occupato dai debitori.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Giovanni Pascoli n.41 - cap 02014 Cantalice (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Giovanni Pascoli n.41 - cap 02014 - Cantalice (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9.

Creditori Iscritti: nessuno.

5. Comproprietari

Bene: Via Giovanni Pascoli n.41 - cap 02014 - Cantalice (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9.

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Bene: Via Giovanni Pascoli n.41 - cap 02014 Cantalice (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9.

Misure Penali: NON NOTE.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Giovanni Pascoli n.41 - cap 02014 Cantalice (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Giovanni Pascoli n.41 - cap 02014 Cantalice (RI).

Lotto: 001

Valore complessivo intero: **€ 84.816,00**

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9.

Abitazione di tipo (catastalmente) economico [A3] sita in Cantalice (RI) CAP: 02014, Via Giovanni Pascoli n.41.

Trattasi di abitazione civile in località Civitella, zona periferica rispetto al centro del capoluogo del Comune di Cantalice (RI) situata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare con accesso diretto, tramite corte condominiale prima ed esclusiva poi, da strada privata che si dirama da Via Giovanni Pascoli, in particolare è composta da: soggiorno, cucina, ripostiglio/sottoscala, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio con terrazzo esposto a nord-ovest, oltre ad ampia cantina pertinenziale al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto

1/2 c - Plena proprietà

Cod. Fiscale: | - Residenza: Via Giovanni Pascoli n.41 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: coniugato con in regime di comunione dei beni - Data Matrimonio: non nota.

1/2 c - Plena proprietà

Cod. Fiscale: | - Residenza: Via Giovanni Pascoli n.41 - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: coniugata con in regime di comunione dei beni - Data Matrimonio: non nota.

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

proprietario per la quota di 1/2;

proprietaria per la quota di 1/2;

NCEU Cantalice (RI), Foglio 24, particella 37, subalterno 9, Indirizzo Via Giovanni Pascoli n.41, piano S1-T, Comune Cantalice (RI), categoria A/3, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie 129 mq, rendita € 295,41.

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: L'U.I. in oggetto confina: - al piano seminterrato a Nord con corte comune (sub 12), ad Ovest con immobile di altrui proprietà (sub 8) ed ad Est con la particella n.39; - al piano terra a Sud con la particella n.22, ad Est con la particella n.39 ed ad Ovest in parte con corte comune (sub 12) ed in parte con immobile di altrui proprietà (sub 7).

Conformità catastale:

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 13.02.2024 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, risulta in generale conforme allo stato dei luoghi per quanto riguarda il piano terra mentre al piano seminterrato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- presenza di porta di ingresso formante una parete a confine con la corte comune (sub 12), non rappresentata nella planimetria catastale (creazione di volume chiuso);
- presenza di nicchia in corrispondenza della parete perimetra confinante con il sub 8, non rappresentata nella planimetria catastale;
- presenza di un'apertura in corrispondenza della muratura perimetrale a Sud che da accesso ad un locale tipo "grotta", entrambi non rappresentate in mappa.

(Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità catastali - Allegato n.01)

Regolarizzabili in generale mediante:

aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria (regolarizzazione edilizia), ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se e solo se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione e valutazione della richiesta del titolo.

In alternativa può essere valutato di dare luogo al ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale mediante smontaggio della porta di ingresso formante una parete, chiusura della nicchia e della porta di accesso alla Grotta mediante laterizio intonacato, rendendola inaccessibile.

IPOtesi N.1: Pratica DOCFA di aggiornamento dati catastali (solo presunti!): € 600,00

IPOtesi N.2: ripristino dello stato dei luoghi (solo presunti!): € 1'000,00

Oneri Totali (massima spesa ma solo presunta!): € 1'000,00

Nota: gli oneri per la eventuale regolarizzazione edilizia sono riportati nella specifica sezione relativa.

Per quanto sopra, **al momento non sussistono le condizioni per attestare la conformità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il cespite è composto da appartamento al piano terra con annessa piccola corte esclusiva in zona ingresso e cantina al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato isolato plurifamiliare ubicato nella zona periferica collinare e di campagna del Comune di Cantalice (RI) in prossimità della località Civitella.

Caratteristiche zona: periferica a circa 1 Km dal centro del capoluogo.

Area urbanistica: mista agricola e residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nel fabbricato: servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi, bar, ristoranti, scuole non nelle immediate vicinanze ma in prossimità del Centro abitato del Comune di Cantalice a circa 1 Km dal centro del capoluogo.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali ed agricole.

Importanti centri limitrofi: Rieti, Terni, Poggio Bustone, Greccio, Rivodutri.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Terminillo, Oasi WWF Laghi Lungo e Ripasottile, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Cantalice e Centri Storici limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:

Corpo: Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 13.02.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere occupato dai debitori e loro familiari.

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:

Vedi Punto 4.2.2

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

Non note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non note.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____ e _____
Importo ipoteca: € 150.00,00; Importo capitale: € 100.000,00; a
rogito del Notaio Valentini Antonio in data 02.04.2009 ai nn. 71392/10718 iscritto/trascritto a Rieti in data 06.04.2009 ai nn. 3813/1060.

4.2.2 Pignoramenti:

- a favore di _____ contro _____ e _____
, a rogito dell'Ufficiale Giudiziario di Rieti in data 12.04.2023 al n.409/2023 iscritto/trascritto a Rieti in data 04.05.2023 ai nn.4485/3581.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non risultanti.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non risultante.

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Corpo: Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9.

Spese di gestione condominiale: non note.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note.

Millesimi di proprietà: non noti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.

Attestazione Prestazione Energetica: (Vedere Allegato n.09).

Indice di prestazione energetica: Classe "D" (Vedere Allegato n.09).

Note Indice di prestazione energetica: (Vedere Allegato n.09)

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

Avvertenze ulteriori: l'Accesso all'immobile può avvenire solo una strada private che attraversa altrui proprietà con diritti riconducibili a quanto riportato nell'art.1 dell'atto di compravendita del 02.04.2009 rep. 71391/10717.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: proprietario per la quota di 1/1 dal 15.12.1969 (ante ventennio) al 02.04.2009, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Angelo Gianfelice, in data 15.12.1969 rep. n.27189/7234, trascritto a L'Aquila il 03.01.1970 ai nn.256/238.

ULTIMO TITOLO ATTESTANTE IL POSSESSO del bene oggetto del presente pignoramento

Titolare/Proprietario: proprietario per la quota di 1/2 e proprietaria per la quota di 1/2 dal 02.04.2009 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Valentini, in data 02.04.2009 rep. n.71391/10717, trascritto a Rieti, in data 06.04.2009 ai nn. 3812/2482.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Permesso di Costruire in Sanatoria n.277 del 12.09.2005** relativa al fabbricato di cui la u.i. in oggetto fa parte.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge n.47/85) relativa a fabbricato di civile abitazione sito in Via G. Pascoli snc.

Presentazione in data 01.04.1986 al n. di prot. 1399.

Rilascio in data 12.09.2005 al n. di prot. 1399/R.

Non risultano negli archivi comunali certificati di agibilità/abitabilità (Vedere Allegato n.04).

7.1 Conformità edilizia:

In base a quanto trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cantalice (RI) con nota pec prot.n.267 del 10.01.2024 a seguito di richiesta di accesso atti tecnico/amministrativi in materia di edilizia ed urbanistica, prot. n.8248 del 10.11.2023, da parte del tecnico esperto nominato alla "stima e verifica regolarità catastale e urbanistica" relativamente al cespite oggetto di pignoramento risulta essere presente agli atti del Comune di Cantalice (RI) la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria intestata a _____ n.277 del 12.09.2005 ai sensi della Legge n.47/1985, Prot. 1399/R

Per quanto è stato possibile osservare durante il sopralluogo del 13.02.2024, si sono constatate, con riferimento all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo di edilizio (Permesso di Costruire in Sanatoria n.277 del 12.09.2005) le seguenti difformità:

con riferimento al piano terra:

- presenza di ulteriori aperture in corrispondenza del muro portante di divisione tra il soggiorno e la cucina e spostamento del portone di ingresso principale, più a sinistra, e realizzazione di una finestra ulteriore sempre nel soggiorno, sulla muratura portante del prospetto nord-est;

con riferimento al piano seminterrato:

- presenza di portone di ingresso a formare una tamponatura a confine con la corte comune (sub 12) con relativa creazione di superficie coperta e volume urbanistico pertinenziale, non rappresentata nella planimetria allegata al P. di C.;

- presenza di una finestra in corrispondenza della parete perimetrale a Nord-Ovest confinante con il sub 8;

- presenza di nicchia in corrispondenza della parete perimetrale confinante con il sub 8, non rappresentata nella planimetria allegata al P. di C.;

- presenza di un'apertura in corrispondenza della muratura perimetrale a Sud che da accesso ad un locale tipo "grotta", entrambi non rappresentate nella planimetria allegata al P. di C..

Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità edilizie - Allegato n.01.

Regolarizzabili in generale mediante:

acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione e valutazione del titolo edilizio e successive aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate.

In alternativa può essere valutato di dare luogo al ripristino dello stato dei luoghi come da elaborato grafico allegato al P. di C. a sanatoria del 2005 previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio.

Sanzione pecuniaria (solo presunta!): € 2.500,00

Pratica Edilizia in Sanatoria (solo presunti!): € 6.000,00

Oneri Totali (solo presunti!): € 8.500,00

NOTA BENE: gli importi sopra riportati sono solo presunti in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità di redazione e presentazione della istanza edilizia/urbanistica di sanatoria o ripristino dello stato dei luoghi e da quanto poi sarà effettivamente stabilito dagli Enti competenti alla ricezione, controllo e verifica della stessa, nonché da quando tale istanza verrà messa in atto e presentata rispetto alla data di redazione della presente perizia tecnica del CTU.

Per quanto sopra al momento non sussistono le condizioni per attestare la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione.
In forza della Delibera:	D.G.R. n.612 del 04.03.1975
Zona omogenea:	Zona Agricola E/1.
Norme tecniche di attuazione:	Vedere nota prot. n.267 del 10.01.2024 (Allegato n.04).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Immobile soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs n.42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) - Vedere nota prot. n.267 del 10.01.2024 (Allegato n.04).
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NON NOTI, tuttavia si segnala che il cespite oggetto di pignoramento ricade in area Agricola ove vige il rispetto dei requisiti per l'abitazione in zona agricola legate alla conduzione del fondo (art.55 L.R. n.38/1999 e ss.mm.) - Vedere nota prot. n.267 del 10.01.2024 (Allegato n.04).
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NON NOTI.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere nota prot. n.267 del 10.01.2024 (Allegato n.04).
Rapporto di copertura:	Vedere nota prot. n.267 del 10.01.2024 (Allegato n.04).
Altezza massima ammessa:	Vedere nota prot. n.267 del 10.01.2024 (Allegato n.04).
Volume massimo ammesso:	Vedere nota prot. n.267 del 10.01.2024 (Allegato n.04).
Altro:	Gli indici urbanistici della zona vanno ricodnotti al Programma di Fabbricazione vigente con riferimento alle prescrizioni e limiti della Zona Agricola E/1 oltre alle previsioni del PTPR Lazio vigente per la zona anche nel rispetto dei requisiti di carattere agricolo per l'abitazione in zona agricola legate alla conduzione del fondo (art.55 L.R. n.38/1999 e ss.mm.)

Note sulla conformità:

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 13.02.2024 il cespite oggetto di pignoramento è ubicato in una zona periferica agricola del Comune di Cantalice (RI), che fa parte di un ampio fabbricato che ospita altre civili abitazioni con caratteristiche simili a quella in oggetto, pertanto la destinazione d'uso attuale del cespite, quale abitazione civile non era in generale conforme alla previsione del Programma di Fabbricazione per la zona in questione, ma lo è diventato a seguito del rilascio del Titolo edilizio in sanatoria del 2005 a seguito di richiesta di condono edilizio del precedente proprietario.

Per quanto sopra al momento sussistono le condizioni per dichiarare l'attuale conformità urbanistica.

Descrizione: ~~CANTALICE - ABITAZIONE CIVILE~~

Trattasi di abitazione civile in zona periferica Agricola/collinare nel Comune di Cantalice (RI) situata al piano terra di un fabbricato plurifamiliare di due piani fuori terra ed uno seminterrato con accesso diretto prima tramite corte condominiale cui si accede da strada privata che si dirama da Via Giovanni Pascoli, e poi tramite corte esclusiva su cui è post il portone di ingresso, in particolare è composta da: soggiorno, cucina, ripostiglio/sottoscala, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio con porta finestra e terrazzo esposto a nord-ovest, con annessa cantina al piano seminterrato con accesso da corte comune. E' di "uso esclusivo" ma non in proprietà in quanto ricadente su sub 13, anche un piccolo appezzamento di terreno di circa 25 mq posto ad ovest a confine con la corte comune (sub 12) su cui il sub 9 gode del diritto di passaggio, a seguito di scrittura private autenticata dell'ottobre 2009 (Vedere Allegato n.06).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Giovanni Pascoli n.41 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: coniugato con l in regime di comunione dei beni - Data Matrimonio: non nota.

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Giovanni Pascoli n.41 - Stato Civile:coniugata - Regime Patrimoniale: coniugata con in regime di comunione dei beni - Data Matrimonio: non nota.

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva lorda di circa mq **129,00 catastali**

E' posto al piano Seminterrato e Terra

L'edificio è stato costruito in epoca non nota

L'edificio è stato ristrutturato in epoca non nota

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 41 ed ha un'altezza utile interna variabile al piano terra da un minimo di 2.70 m ad un massimo di 2.90 m, mentre al piano seminterrato è variabile da un minimo di 2.50 m ad un massimo di 2.60 m.

L'intero fabbricato è composto da tre piani complessivi di cui due fuori terra ed uno seminterrato.

Al momento del sopralluogo del 13.02.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere sostanzialmente in discreto stato di manutenzione e complete di tutti gli impianti tecnologici, fatta eccezione per la presenza di macchie di umidità in alcuni ambienti (sottoscala e wc) che necessitano di essere opportunamente rimosse.

NOTA BENE: nell'atto di trasferimento del bene occorre richiamare ed allegare la scrittura privata dell'ottobre 2009.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti .
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti . Riferito limitatamente alla cucina ed al letto 2.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti .
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti .

Pavim. Interna	materiale: linoleum condizioni: buone . Riferito limitatamente al ripostiglio.
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone .
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti .
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone .

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia e termosifoni
Stato impianto	non noto
Potenza nominale	non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI solo una pompa di calore nella zona soggiorno
--	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	PER QUANTO POSSIBILE, NON RINVENUTI
---	-------------------------------------

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 13.02.2024 prendendo come riferimento la planimetria catastale presente in atti e l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire in sanatoria n.277 del 12.09.2005).

Superficie primaria residenziale.	sup reale lorda (mq)	113,00	1,00	113,00
-----------------------------------	----------------------	--------	------	--------

superficie secondaria - terrazzo.	sup reale lorda (mq)	14,00	0,30	2,00
Superficie secondaria - corte esclusiva.	sup reale lorda (mq)	31,00	0,20	6,20
Superficie secondaria - cantina.	sup reale lorda (mq)	35,00	0,50	17,50
				138,70

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare facente parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2023.

Zona: Cantalice (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: normale.

Valore di mercato min (€/mq): 800,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00.

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

Definite le caratteristiche generali del cespite oggetto di pignoramento e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento il cespite composto da Abitazione Civile in Via Giovanni Pascoli n.41 si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi allo strumento urbanistico vigente ed al titolo abilitativo edilizio, mediante "Stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Cantalice (RI) e zone limitrofe e similari. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, del bene oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Cantalice (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti (RI);

Uffici del registro di Rieti (RI);

Ufficio tecnico di Cantalice (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
<http://www.agenziaterritorio.it/ser-vizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate al 2° semestre 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in base ai dati OMI, aggiornati al 2° semestre 2023, per edifici adibiti ad abitazioni civili (stato conservativo normale) nella zona centrale del Comune di Cantalice (RI), risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo) min: 800,00 Euro, max: 1.000,00 Euro, valore medio 900,00 Euro;

Altre fonti di informazione: Venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona ed imprese edili.

8.3 Valutazione corpi:**Corpo: Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Superficie primaria residenziale	113,00	€ 800,00	€ 90.400,00
superficie secondaria - terrazzo	2,00	€ 800,00	€ 1.600,00
Superficie secondaria - corte esclusiva	6,20	€ 800,00	€ 4.960,00
Superficie secondaria - cantina	17,50	€ 800,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 110.960,00
Valore corpo			€ 110.960,00
Valore complessivo intero			€ 110.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 110.960,00

Riepilogo:

Abitazione Foglio 24 Particella 37 Sub 9	Abitazione di tipo economico [A3]	138,70	€ 110.960,00	€ 110.960,00
--	-----------------------------------	--------	--------------	--------------

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%)	€ 16.644,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	Non noti

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 84.816,00
---	-------------

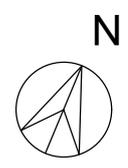
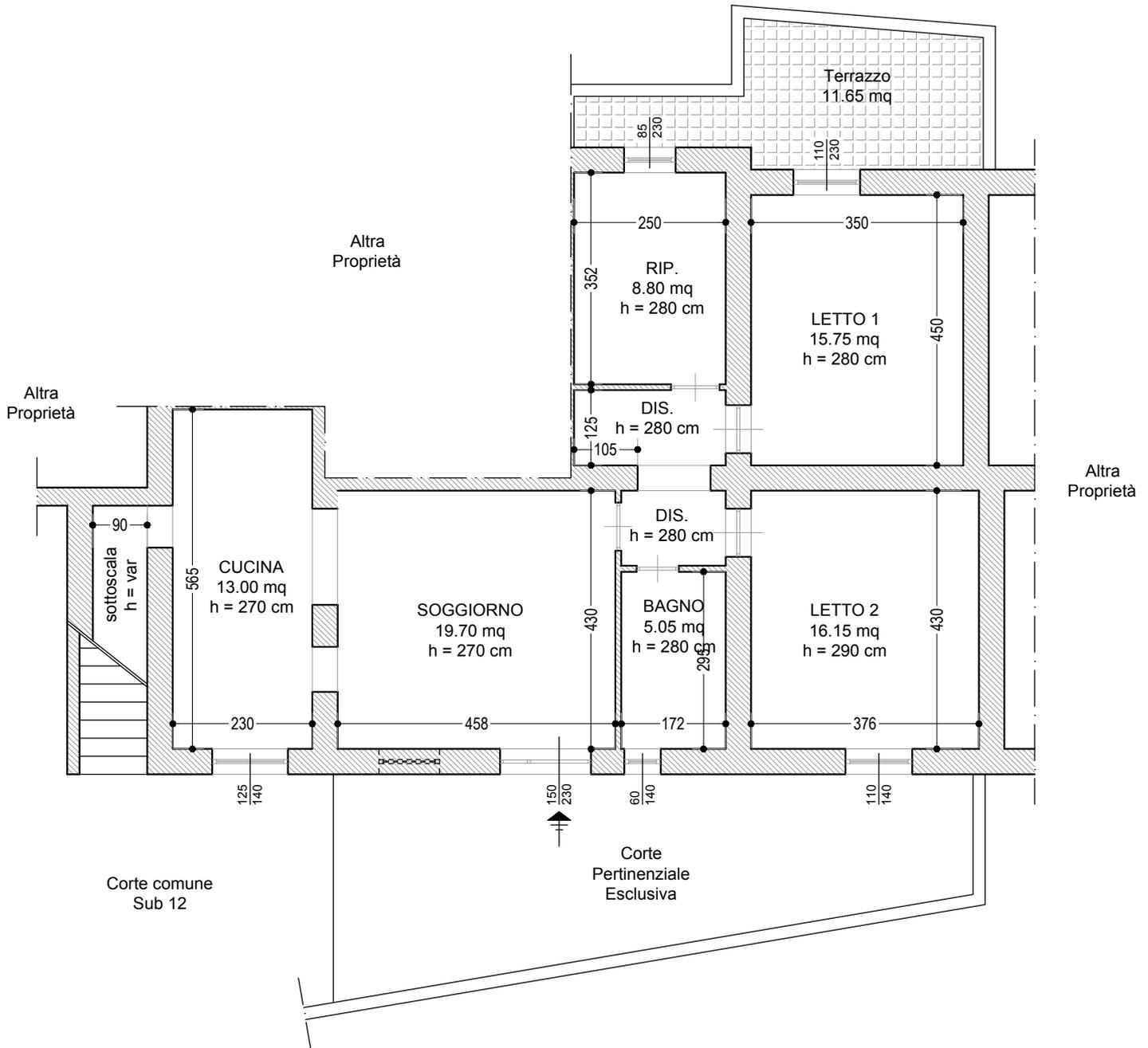
Data generazione: 15.04.2024

L'Esperto alla stima
INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI



Planimetria di rilievo dello Stato di fatto alla data del sopralluogo del 13.02.2024, NCEU di CANTALICE (RI) Fg 24, P.Ila 37, Sub 9.

PIANO TERRA



scala 1:100

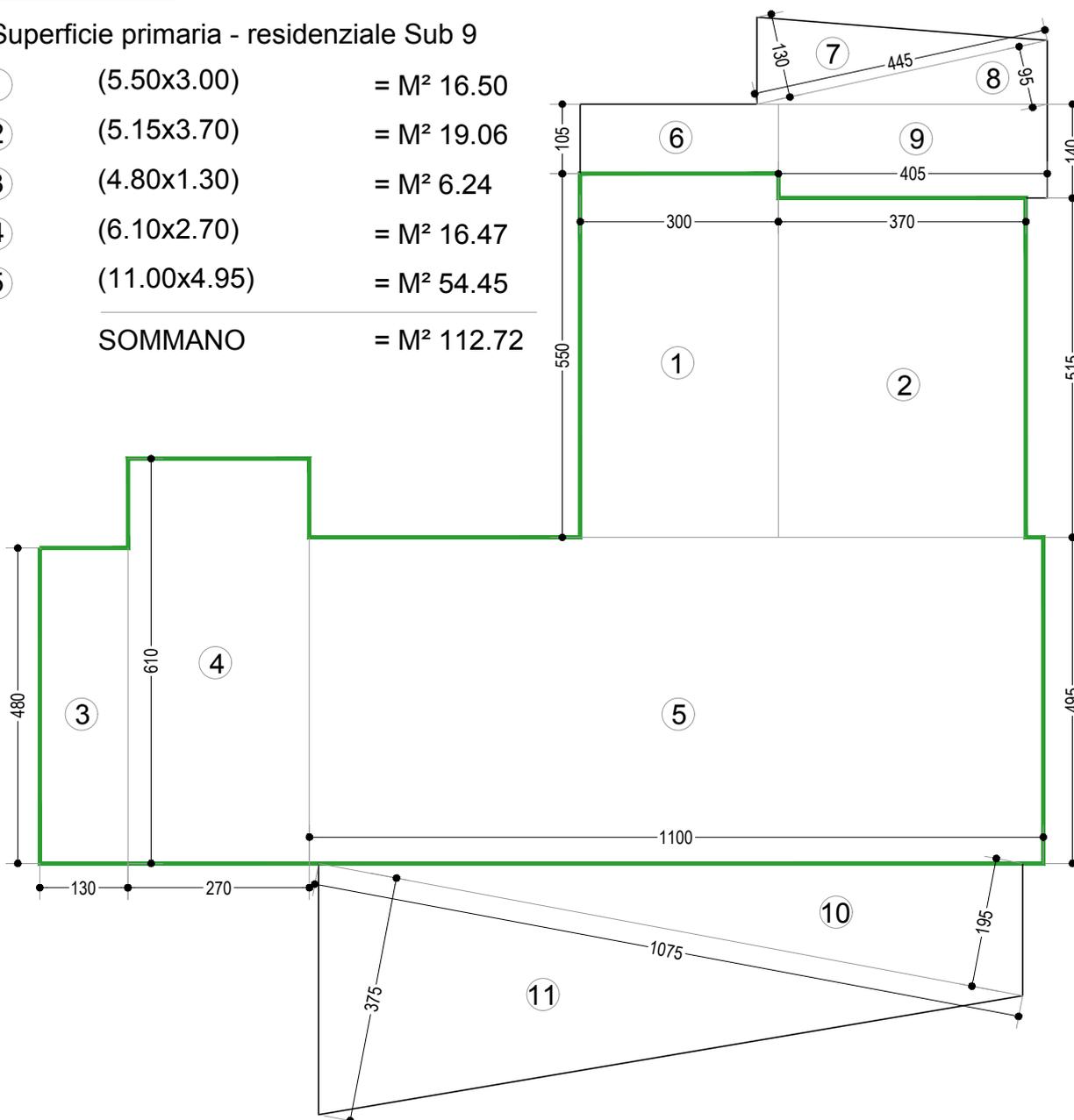
Calcolo della superficie reale lorda dell'immobile censito al NCEU di CANTALICE (RI) Fg 24, P.IIa 37, Sub 9.

PIANO TERRA

PIANO TERRA

Superficie primaria - residenziale Sub 9

①	(5.50x3.00)	= M ² 16.50
②	(5.15x3.70)	= M ² 19.06
③	(4.80x1.30)	= M ² 6.24
④	(6.10x2.70)	= M ² 16.47
⑤	(11.00x4.95)	= M ² 54.45
SOMMANO		= M² 112.72



PIANO TERRA

Superficie secondaria - terrazzo Sub 9

⑥	(3.00x1.05)	= M ² 3.15
⑦	(4.45x1.30)/2	= M ² 2.89
⑧	(4.45x0.95)/2	= M ² 2.11
⑨	(4.05x1.40)	= M ² 5.67
SOMMANO		= M² 13.82

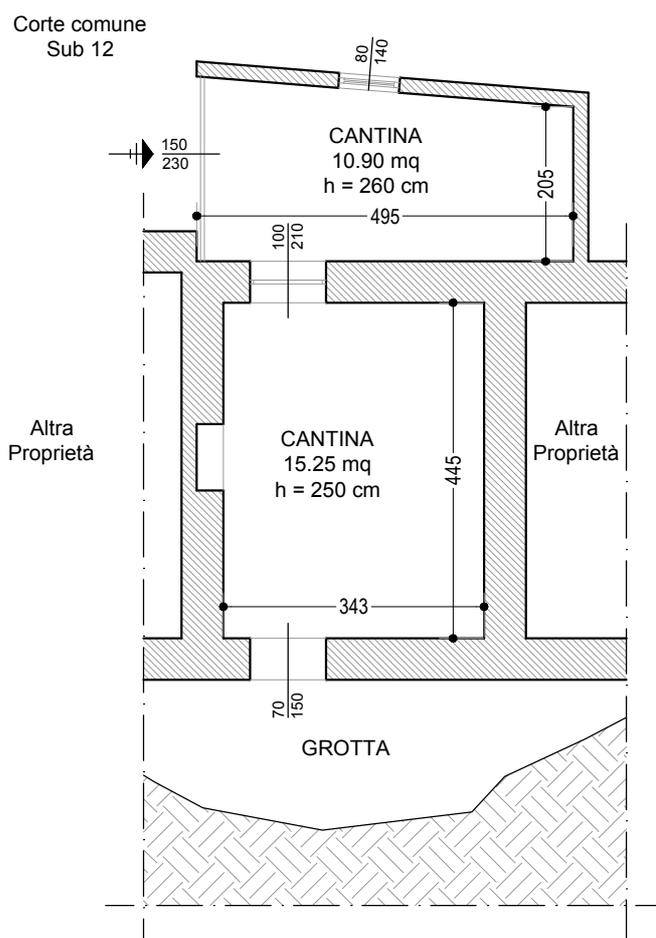
PIANO TERRA

Superficie secondaria - corte Sub 9

⑩	(10.75x1.95)/2	= M ² 10.48
⑪	(10.75x3.75)/2	= M ² 20.16
SOMMANO		= M² 30.64

Planimetria di rilievo dello Stato di fatto alla data del sopralluogo del 13.02.2024, NCEU di CANTALICE (RI) Fg 24, P.IIa 37, Sub 9.

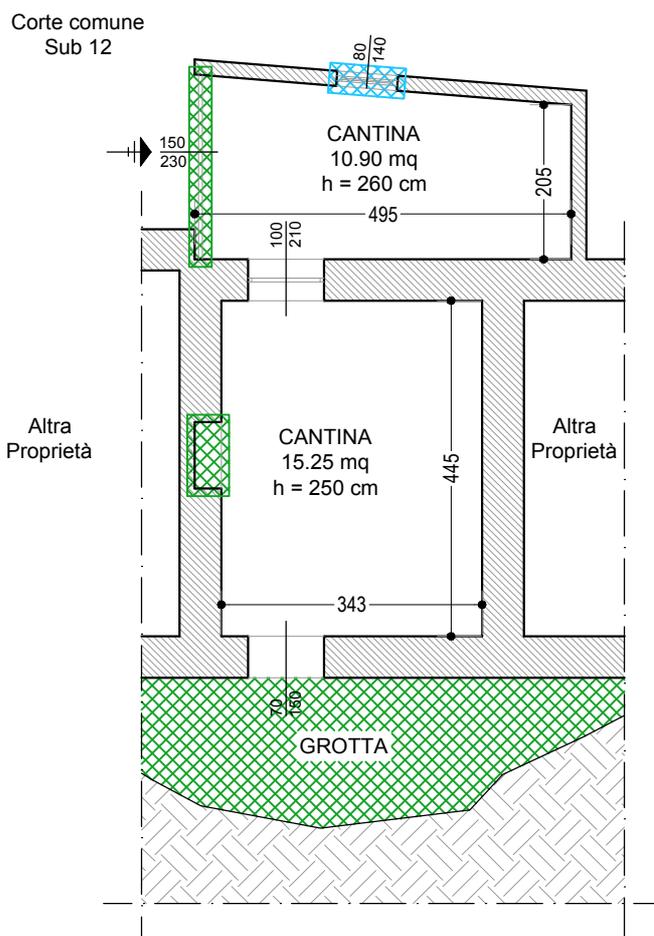
PIANO SEMINTERRATO



scala 1:100

Planimetria di rilievo dello Stato di fatto alla data del sopralluogo del 13.02.2024, NCEU di CANTALICE (RI) Fg 24, P.IIa 37, Sub 9.
Rappresentazione delle Difformità Catastali ed Edilizie.

PIANO SEMINTERRATO



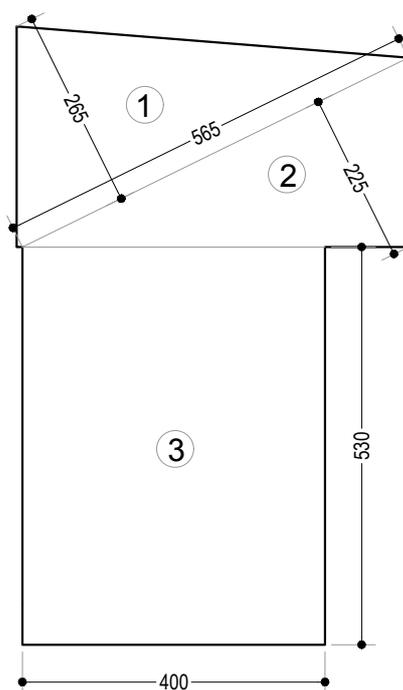
-  Difformità Edilizie
-  Difformità Catastali
-  Difformità Catastali ed Edilizie



scala 1:100

Calcolo della superficie reale lorda dell'immobile censito al
NCEU di CANTALICE (RI) Fg 24, P.IIa 37, Sub 9.

PIANO SEMINTERRATO



PIANO SEMINTERRATO

Superficie secondaria - cantina Sub 9

①	$(5.65 \times 2.65) / 2$	= M ² 7.48
②	$(5.65 \times 2.25) / 2$	= M ² 6.36
③	(5.30×4.00)	= M ² 21.20
<hr/>		
	SOMMANO	= M ² 35.04

FOTO N°1: Vista esterna della strada privata di accesso all'immobile che si dirama da strada comunale /1.



FOTO N°2: Vista esterna della strada di accesso all'immobile (strada privata che si dirama da strada comunale) /2.



FOTO N°3: Vista esterna della strada di accesso all'immobile (strada privata che si dirama da strada comunale) /3.



FOTO N°4: Vista esterna della corte comune (Sub 12)/1.



FOTO N°5: Vista esterna della corte comune (Sub 12)/2.

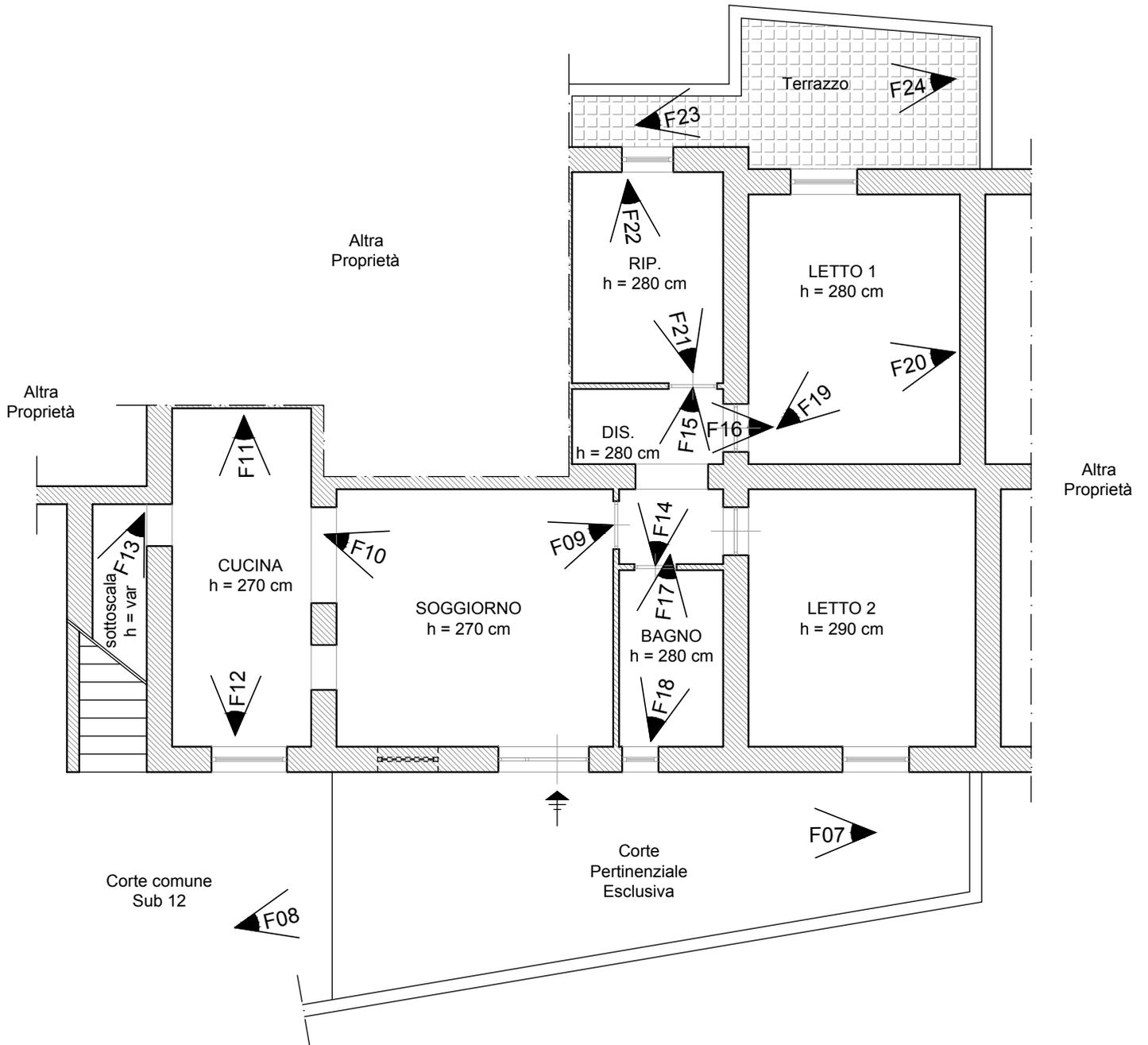


FOTO N°6: Vista esterna della corte comune (Sub 12)/3 di accesso alla cantina.



Planimetria con indicazioni dei punti di vista fotografici

PIANO TERRA



scala 1:100

FOTO N°7: Vista esterna dell'appartamento al piano terra, corte esclusiva/1.



FOTO N°8: Vista esterna dell'appartamento al piano terra, corte esclusiva/2.



FOTO N°9: Vista interna dell'appartamento al piano terra, soggiorno/1.



FOTO N°10: Vista interna dell'appartamento al piano terra, soggiorno/2.



FOTO N°11: Vista interna dell'appartamento al piano terra, cucina/1.



FOTO N°12: Vista interna dell'appartamento al piano terra, cucina/2.



FOTO N°13: Vista interna dell'appartamento al piano terra, ripostiglio (con muffa diffusa).



FOTO N°14: Vista interna dell'appartamento al piano terra, disimpegno/1.



FOTO N°15: Vista interna dell'appartamento al piano terra, disimpegno/2.



FOTO N°16: Vista interna dell'appartamento al piano terra, disimpegno/3.



FOTO N°17: Vista interna dell'appartamento al piano terra, bagno/1.

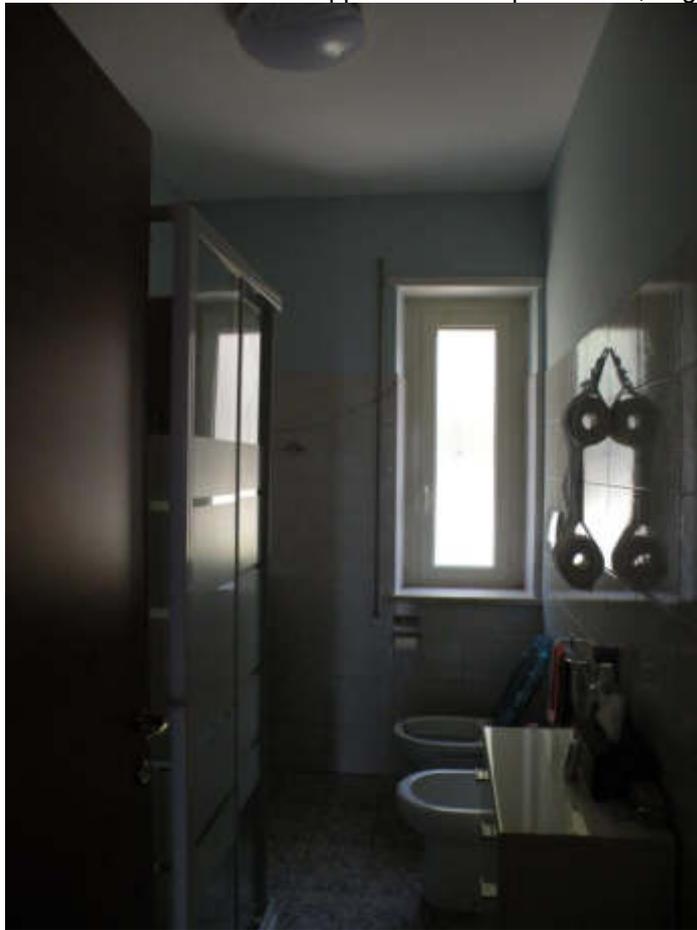


FOTO N°18: Vista interna dell'appartamento al piano terra, bagno/2.



FOTO N°19: Vista interna dell'appartamento al piano terra, letto 1/1.



FOTO N°20: Vista interna dell'appartamento al piano terra, letto 1/2.



FOTO N°21: Vista interna dell'appartamento al piano terra, ripostiglio adibito ad ufficio/1.

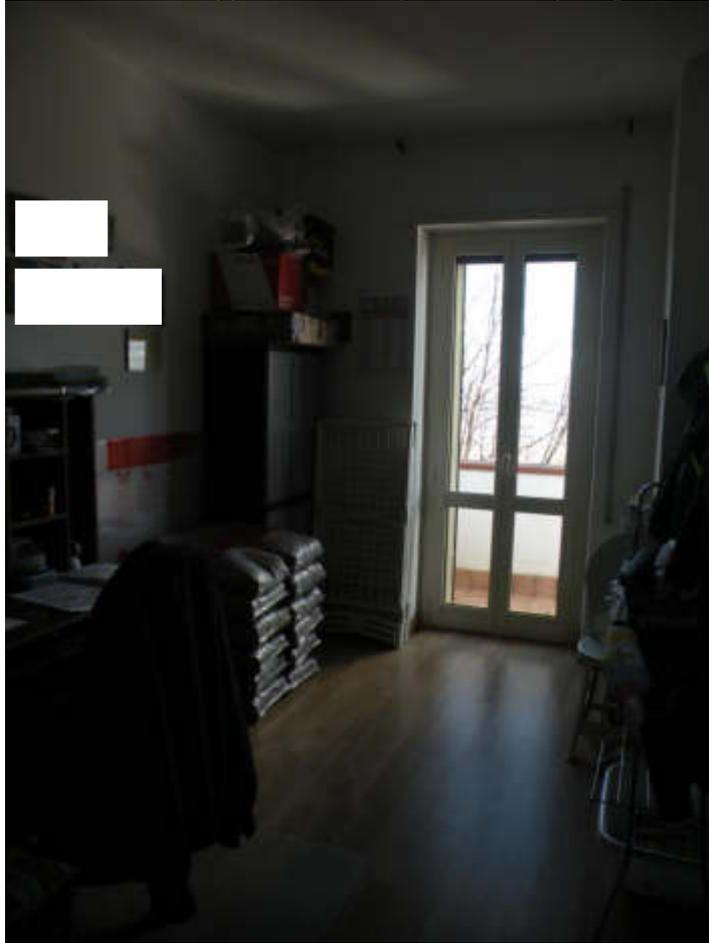


FOTO N°22: Vista interna dell'appartamento al piano terra, ripostiglio adibito ad ufficio/2.



FOTO N°23: Vista esterna dell'appartamento al piano terra, balcone/1.

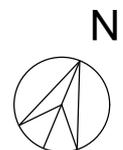
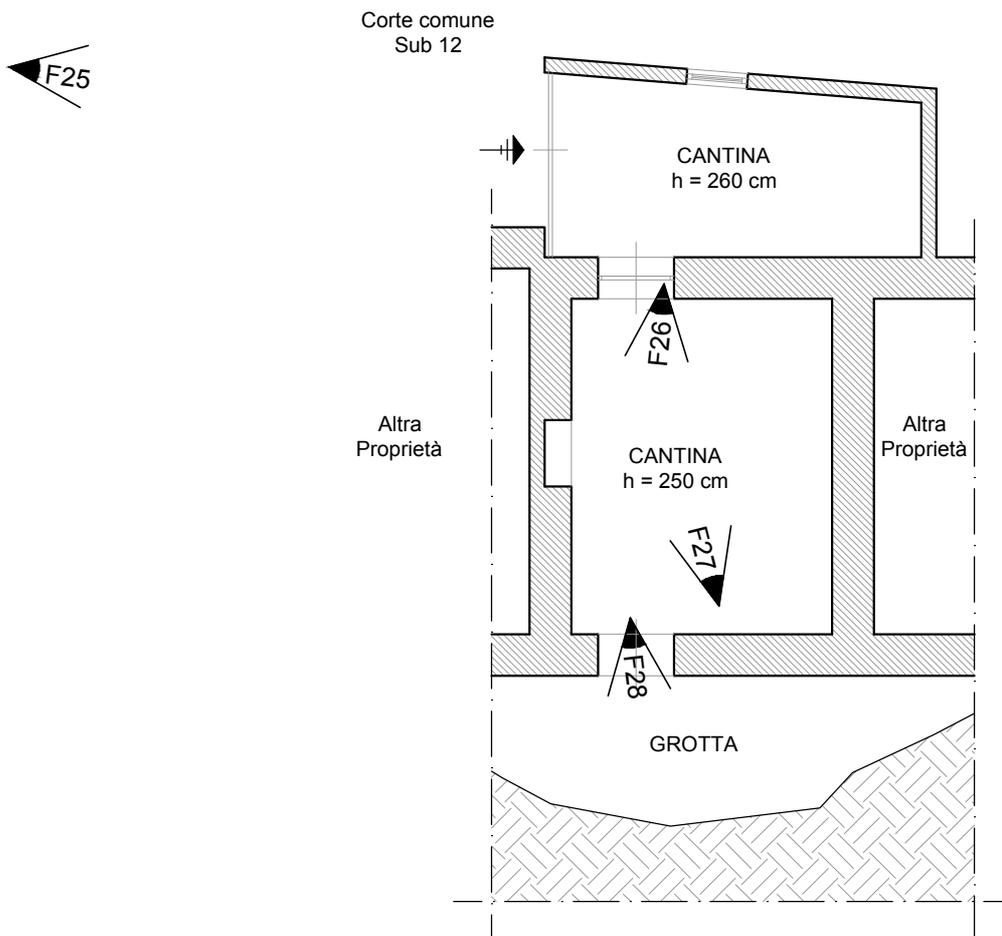


FOTO N°24: Vista esterna dell'appartamento al piano terra, balcone/2.



Planimetria con indicazioni dei punti di vista fotografici

PIANO SEMINTERRATO



scala 1:100

FOTO N°25: Vista esterna della cantina al piano seminterrato.



FOTO N°26: Vista interna della cantina al piano seminterrato/1.



FOTO N°27: Vista interna della cantina al piano seminterrato/2.



FOTO N°28: Vista interna della cantina al piano seminterrato, particolare grotta.



Vista della Particella 37 tratta da google maps.