

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **100/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE MASSIMILIANO SILVA  
**Codice fiscale:** SLVMSM81A21H501I  
**Partita IVA:** 01077300570  
**Studio in:** VIA MERCATANTI 6 - 02100 RIETI  
**Telefono:** 0746 204580  
**Email:** massimiliano-silva@libero.it  
**Pec:** massimiliano.silva@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Monte Terminillo - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] n. [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]), foglio 5, particella 158, subalterno 31, indirizzo via Monte Terminillo, scala A, interno 32, piano 4, comune Rieti, categoria A/3, classe 7, consistenza 3 , superficie 34 mq; escluse aree scoperte 24 mq, rendita € 201,42 €

Corpo: B

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

[REDACTED] n. [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED]), foglio 5, particella 158, subalterno 70, indirizzo Piazzale Campoforgna, piano T, comune Rieti, categoria C/6, classe 16, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 65.07

### 2. Stato di possesso

Bene: via Monte Terminillo - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Monte Terminillo - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

### 4. Creditori Iscritti

Bene: via Monte Terminillo - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**5 Comproprietari**

**Beni:** via Monte Terminillo - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Monte Terminillo - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Monte Terminillo - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Monte Terminillo - Terminillo - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 37.306,88

**Beni in Rieti (RI)**  
**Località/Frazione Terminillo**  
**via Monte Terminillo**

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Terminillo, via Monte Terminillo**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] n. Rieti il [REDACTED] ([REDACTED]), foglio 5, particella 158, subalterno 31, indirizzo via Monte Terminillo, scala A, interno 32, piano 4, comune Rieti, categoria A/3, classe 7, consistenza 3, superficie 34 mq; escluse aree scoperte 24 mq, rendita € 201,42 €

Derivante da: Atto retrocessione 17/06/2019 notaio Casazza rep. 34334 - nota n. 4077.1/2019 in atti dal 01/07/2019

Confini: Interno 31, corridoio condominiale, pertinenze condominiali s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

DOCFA: € 550,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Terminillo, via Monte Terminillo**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] n. Rieti il [redacted]), foglio 5, particella 158, subalterno 70, indirizzo Piazzale Campoforogna, piano T, comune Rieti, categoria C/6, classe 16, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 65.07

Derivante da: Atto retrocessione 17/06/2019 notaio Casazza rep. 34334 - nota n. 4077.1/2019 in atti dal 01/07/2019

Confini: Area condominiale a due lati, posto auto 26, spazio di manovra  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il monte Terminillo rappresenta un importante centro sciistico della regione Lazio distante circa 90 Km. dalla Capitale ed un incantevole sito di vacanze e relax estivo ove è possibile svolgere diverse attività sportive e ricreative. Ampiamente e ben urbanizzato ed edificato, con buona e comoda viabilità, e dotato dei servizi essenziali. Dal Terminillo è possibile raggiungere attraversando la Val-lonina la cittadina di Leonessa.

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (Buona), Farmacie (Buona), Impianti sportivi (Buona), Attività commerciali (Buona), Zone a verde (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Boschive

**Importanti centri limitrofi:** Rieti, Leonessa, Cittaducale, Micigliano, Cantalice.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gruppo montano del Terminillo.

**Attrazioni storiche:** -----

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio regionale su gomma COTRAL 200 ml, Stazione FF.SS. Rieti 24 Km, Autostrada A1 85 Km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rieti (RI), via Monte Terminillo Libero**

**Identificativo corpo:** B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rieti (RI), via Monte Terminillo Libero**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 25.000,00 ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 02/12/2013 ai nn. 2423; Iscritto/trascritto a Rieti in data 10/09/2015 ai nn. 7039/650

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 23.460,00 ; A rogito di Tribunale di Roma in data 08/07/2015 ai nn. 13416; Iscritto/trascritto a Rieti in data 29/10/2015 ai nn. 8571/772

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 6.331,46 ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 11/08/2016 ai nn. 886/2016; Iscritto/trascritto a Rieti in data 06/10/2016 ai nn. 8225/806

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 11.000,00; Importo capitale: € 2.400,00 ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 03/05/2018 ai nn. 134; Iscritto/trascritto a Rieti in data 21/05/2018 ai nn. 3630/453

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 4.201,73 ; A rogito di Giudice di Pace Tribunale di Milano in data 15/12/2017 ai nn. 71931; Iscritto/trascritto a Rieti in data 13/02/2019 ai nn. 983/91 ; Note: Annotazione presentata il 24/06/2019 Servizio di P.I. di Rieti Reg. Part. 402 Reg. Gen. 4820 Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 25.000,00 ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 02/12/2013 ai nn. 2423; Iscritto/trascritto a Rieti in data 10/09/2015 ai nn. 7039/650

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 23.460,00 ; A rogito di Tribunale di Roma in data 08/07/2015 ai nn. 13416; Iscritto/trascritto a Rieti in data 29/10/2015 ai nn. 8571/772

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 6.331,46 ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 11/08/2016 ai nn. 886/2016; Iscritto/trascritto a Rieti in data 06/10/2016 ai nn. 8225/806

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 11.000,00; Importo capitale: € 2.400,00 ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 03/05/2018 ai nn. 134; Iscritto/trascritto a Rieti in data 21/05/2018 ai nn. 3630/453

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 4.201,73 ; A rogito di Giudice di Pace Tribunale di Milano in data 15/12/2017 ai nn. 71931; Iscritto/trascritto a Rieti in data 13/02/2019 ai nn. 983/91 ; Note: Annotazione presentata il 24/06/2019 Servizio di P.I. di Rieti Reg. Part. 402 Reg. Gen. 4820 Tipo di atto: 0819 - Restrizione di beni

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 03/08/2021 ai nn. 769 iscritto/trascritto a Rieti in data 20/09/2021 ai nn. 8385/7192;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 03/08/2021 ai nn. 769 iscritto/trascritto a Rieti in data 20/09/2021 ai nn. 8385/7192;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Rieti (RI), via Monte Terminillo**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 9880.20

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: Certificazione energetica non redigibile in quanto abitazione in corso di ristrutturazione, anche impiantistica

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rieti (RI), via Monte Terminillo**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedi immobile "A"

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedi immobile "A"

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di posto auto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/11/2018 al 16/06/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/06/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di retrocessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/01/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.



**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/11/2018 al 16/06/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/06/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di retrocessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Terminillo, via Monte Terminillo**

Numero pratica: 24081 fascicolo 2425/1969 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di un fabbricato al Terminillo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 26/11/1969 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/05/1972 al n. di prot. 639

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Terminillo, via Monte Terminillo**

Numero pratica: 2299/2008 prot. n. 23931-45484/86 Reg. n. 2584-3414

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Realizzazione centrale termica, locale contatori, cantina, sala hobby, abitazione custode

Oggetto: Concessione Edilizia in Sanatoria

Presentazione in data 02/05/1986 al n. di prot. 23931

Rilascio in data 09/10/2008 al n. di prot. 72121

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Terminillo, via Monte Terminillo**

Numero pratica: 24081 fascicolo 2425/1969 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di un fabbricato al Terminillo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/11/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 26/11/1969 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 02/05/1972 al n. di prot. 639

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Terminillo, via Monte Terminillo**

Numero pratica: 2299/2008 prot. n. 23931-45484/86 Reg. n. 2584-3414

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Realizzazione centrale termica, locale contatori, cantina, sala hobby, abitazione custode

Oggetto: Concessione Edilizia in Sanatoria

Presentazione in data 02/05/1986 al n. di prot. 23931

Rilascio in data 09/10/2008 al n. di prot. 72121

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Dall'esame della documentazione edilizia visionata il c.t.u. ha accertato che l'elaborato grafico allegato alla licenza di costruzione non prevede al piano mansarda la realizzazione dell'immobile sottotetto oggetto di procedura. Tra gli elaborati grafici di cui alla variante approvata nel 1972 mancano le tavole del piano tipo e del piano mansarda. Risulta però essere stato rilasciato dal comune di Rieti in data 2 maggio 1972 certificato di abitabilità per n° 10 immobili ad uso residenziale siti al piano mansarda, come in realtà risultano, e precisamente 6 abitazioni di 3 vani, 2 abitazioni di 2 vani e 2 abitazioni di un vano come quello oggetto di procedura. L'alloggio è riportato nell'elaborato grafico del piano mansarda nonché nella sezione e nel prospetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	B/3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	14.30 mt alla gronda e 17.30 mt al colmo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n.347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegati
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	14.30 mt alla gronda e 17.30 mt al colmo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Trattasi di un immobile destinato a civile abitazione sito al piano mansarda di un fabbricato di 5 piani di cui 3 fuori terra sito in loc. Campoforogna via del Terminillo. L'abitazione, cui si accede da corridoio condominiale, comprende un vano tinello con angolo cucina un vano adiacente con soppalco, ed un bagno. La plafonatura è inclinata a guisa delle falde del tetto con altezza variabile da mt. 1.95 a mt. 2.75. L'abitazione comprende un vano ripostiglio accessibile dal corridoio condominiale di circa 4.5 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **36,50**

E' posto al piano: mansarda

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: -----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 32; ha un'altezza utile interna di circa m. da 1.95 a 2.75 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminter-rato ed 1 interrato

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
-------	---

Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
---------------------	---

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>altro in-fisso in legno esterno</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>suffi-cienti</b>
-----------------	--

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>Legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------------	---

Pavim. Interna	materiale: <b>in fase di ristrutturazione</b>
----------------	---

Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
---------	--

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>suffi-cienti</b> conformità: -----
-----------	--

Idrico	tipologia: <b>in fase di ristrutturazione</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: ----- ---- condizioni: ----- conformità: ----- -----
--------	--

Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>in fase di ristrutturazione</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: ----- conformità: -----
---------	--

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	-----
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	in fase di ristrutturazione
Potenza nominale	-----
Epoca di realizzazione/adequamento	-----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**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	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è espressa dalla superficie lorda dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie residenziale	sup reale lorda	32,00	1,00	32,00
Ripostiglio	sup reale lorda	4,50	0,50	2,25
		<b>36,50</b>		<b>34,25</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B**

Posto auto sito a piano rialzato dello stabile sito in Terminillo loc. Campoforogna della superficie catastale di mq. 15

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 15,00

E' posto al piano: Terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: -----

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. -----

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 seminterato ed 1 interrato

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Per la descrizione dettagliata del fabbricato comprendente l'immobile in questione si rimanda alle valutazioni fornite per il corpo "A"

**Impianti:**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si considera la superficie reale netta

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box uto	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Posto auto

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

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo. Sono stati presi a riferimento beni del tutto simili a quello oggetto di pignoramento i quali sono stati oggetto di recenti compravendite ed apportate le necessarie aggiunte e detrazioni per le specificità riscontrate è stato possibile definire il prezzo medio di mercato. Sono state prese inoltre in riferimento le quotazioni immobiliari dell'O.M.I.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare Rieti; O.M.I..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.537,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie residenziale	32,00	€ 950,00	€ 30.400,00
Ripostiglio	2,25	€ 950,00	€ 2.137,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.537,50
Valore corpo			€ 32.537,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.537,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.537,50

**B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box uto	15,00	€ 800,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	34,25	€ 32.537,50	€ 32.537,50
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 6.680,63
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insoluite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 550,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.306,88
---	-------------

Data generazione:  
08-04-2024

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE MASSIMILIANO SILVA**