

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: ++++++

N° Gen. Rep. **64/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/11/2023 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Roberto COLONNELLO**

Custode Giudiziario: **Avv. Costanzo TRUINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Alessandro Boncompagni
Codice fiscale: BNCLSN70A13H282B
Studio in: VIA DEL DUOMO 4 - 02100 RIETI
Email: bongeale@libero.it – alessandro.boncompagni@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto Unico

Beni immobili siti nel Comune di Salisano (RI), Via Vallocchie n.5 .

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Corte esterna esclusiva + Manufatti + Terreni agricoli

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) – Abitazione di civile abitazione (A3);

Intestato a:

+++++, per il diritto di **nuda proprietà** - quota pari a 1/1;

+++++, per il diritto di **usufrutto** - quota pari a ½ - in regime di comunione legale dei beni con la +++++;

+++++ per il diritto di **usufrutto** - quota pari a ½ - in regime di comunione legale dei beni con il +++++;

Foglio n. 6, particella n. 107, indirizzo Via Vallocchie, **Piano Terra, Primo**, Comune di Salisano, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,50 vani, superficie catastale metri quadrati 169,00, escluse aree scoperte metri quadrati 165,00, Rendita € 348,61.

Confini catastali: A nord, sud ed est con la Particella di terreno n.60, a Ovest con la Particella n. 151.

Catasto Terreni – Particelle n.59 e n.60;

Intestato a:

+++++, per il diritto di **nuda proprietà** - quota pari a 1/1;

+++++, per il diritto di **usufrutto** - quota pari a ½ - in regime di comunione legale dei beni con la +++++;

+++++, per il diritto di **usufrutto** - quota pari a ½ - in regime di comunione legale dei beni con il +++++;

Foglio n. 6, particella n. 59, Comune di Salisano, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie metri quadrati 4.330,00, reddito domenicale € 17,89, reddito agrario € 15,65.

Confini catastali: A nord con strada vicinale, sud con strada comunale, ad Est con le Particelle di terreno n.62 e n.79, a Ovest con la Particella n. 151.

Foglio n. 6, particella n. 60, Comune di Salisano, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie metri quadrati 310,00, reddito domenicale € 1,28, reddito agrario € 1,12.

Confini catastali: A nord, a sud e a ovest con la Particella di terreno n.60, a est con la Particella di terreno n. 79.

Nota.

A seguito del decesso del ++++++ avvenuto in Salisano in data 07.01.2022 il diritto di usufrutto sugli immobili staggiti è oggi in capo alla ++++++ per l'intero a seguito del relativo accrescimento.

2 Stato di possesso

Beni immobili siti nel Comune di Salisano (RI), Via Vallocchie n.5.

Lotto Unico

Categoria: Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Corte esterna esclusiva + Manufatti + Terreni agricoli

Possesso:

Occupati dalla Debitrice esecutata ++++++++ con il proprio +++++++, non Debitore esecutato, nato a +++++++.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni immobili siti nel Comune di Salisano (RI), Via Vallocchie n.5.

Lotto Unico

Categoria Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Corte esterna esclusiva + Manufatti + Terreni agricoli

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni immobili siti nel Comune di Salisano (RI), Via Vallocchie n.5 .

Lotto Unico

Categoria: Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Corte esterna esclusiva + Manufatti + Terreni agricoli

Creditori Iscritti:

- Ipoteca Volontaria iscritta in data 24.12.2005 ai numeri 11776/2531 a favore della **Banca Toscana S.p.a. con sede in Firenze** contro +++++++, estesa ai beni immobili censiti al Catasto fabbricati al Foglio n.6, Particella n.107 ed al Catasto Terreni al Foglio n.6, Particelle n. 59 e n.60.
- Ipoteca della riscossione iscritta in data 08.03.2018 ai numeri 1752/185 a favore della **Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma** contro++++++ estesa, oltre ad altri beni immobili non oggetto della presente procedura esecutiva anche ai beni immobili censiti al Catasto fabbricati al Foglio n.6, Particella n.107 ed al Catasto Terreni al Foglio n.6, Particelle n. 59 e n.60;
- Ipoteca della riscossione iscritta in data 08.03.2018 ai numeri 1780/213 a favore della **Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma** contro +++++++ estesa, oltre ad altri beni immobili non oggetto della presente procedura esecutiva anche ai beni immobili censiti al Catasto fabbricati al Foglio n.6, Particella n.107 ed al Catasto Terreni al

Foglio n.6, Particelle n. 59 e n.60;

5. Comproprietari

[Beni immobili siti nel Comune di Salisano \(RI\), Via Vallocchie n.5.](#)

Lotto Unico

Categoria: Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Corte esterna esclusiva + Manufatti + Terreni agricoli.

Nessuno.

6. Misure Penali

[Beni immobili siti nel Comune di Salisano \(RI\), Via Vallocchie n.5.](#)

Lotto Unico

Categoria: Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Corte esterna esclusiva + Manufatti + Terreni agricoli.

Misure Penali: Non accertato.

7. Continuità delle trascrizioni

[Beni immobili siti nel Comune di Salisano \(RI\), Via Vallocchie n.5.](#)

Lotto Unico

Categoria: Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Corte esterna esclusiva + Manufatti + Terreni agricoli.

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

[Beni immobili siti nel Comune di Salisano \(RI\), Via Vallocchie n.5.](#)

Lotto Unico

Categoria: Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] + Corte esterna esclusiva + Manufatti + Terreni agricoli.

Prezzo da libero: **€ 133.716,65**

Beni siti nel Comune di Salisano (RI) – Via Vallocchie n.5 – Abitazione unifamiliare + manufatti + numero 2 (due) terreni agricoli

Lotto Unico

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:

Abitazione di tipo economico [A3] sita nel Comune di Salisano (RI), alla Via delle Vallocchie n.5 distribuita al Piano Terra e Primo con corte esterna esclusiva + manufatti + numero due terreni agricoli adiacenti.

Quota e tipologia del diritto:

+++++, per il diritto di nuda proprietà - quota pari a 1/1;

+++++, per il diritto di usufrutto - quota pari a ½ - in regime di comunione legale dei beni con la +++++;

+++++ per il diritto di usufrutto - quota pari a ½ - in regime di comunione legale dei beni con il +++++;

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) – Abitazione di civile abitazione (A3);

Intestato a:

+++++, per il diritto di nuda proprietà - quota pari a 1/1;

+++++, per il diritto di usufrutto - quota pari a ½ - in regime di comunione legale dei beni con la +++++;

+++++, per il diritto di usufrutto - quota pari a ½- in regime di comunione legale dei beni con il +++++;

Foglio n. 6, particella n. 107, indirizzo Via Vallocchie, Piano Terra, Primo, Comune di Salisano, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,50 vani, superficie catastale metri quadrati 169,00, escluse aree scoperte metri quadrati 165,00, Rendita € 348,61.

Confini catastali: A nord, sud ed est con la Particella di terreno n.60, a Ovest con la Particella n. 151.

Catasto Terreni – Particelle n.59 e n.60;

Intestato a:

+++++, per il diritto di nuda proprietà - quota pari a 1/1;

+++++, per il diritto di usufrutto - quota pari a ½ - in regime di comunione legale

dei beni con la ++++++

+++++ per il diritto di usufrutto - quota pari a $\frac{1}{2}$ - in regime di comunione legale dei beni con il +++++;

Foglio n. 6, particella n. 59, Comune di Salisano, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie metri quadrati 4.330,00, reddito domenicale € 17,89, reddito agrario € 15,65.

Confini catastali: A nord con strada vicinale, sud con strada comunale, ad Est con le Particelle di terreno n.62 e n.79, a Ovest con la Particella n. 151.

Foglio n. 6, particella n. 60, Comune di Salisano, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie metri quadrati 310,00, reddito domenicale € 1,28, reddito agrario € 1,12.

Confini catastali: A nord, a sud e a ovest con la Particella di terreno n.60, a est con la Particella di terreno n. 79.

Nota.

A seguito del decesso del ++++++ avvenuto in Salisano il diritto di usufrutto sugli immobili staggiti è oggi in capo alla ++++++ per l'intero a seguito del relativo accrescimento.

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria di accatastamento depositata in data 20.01.1984 presso l'Agenzia delle Entrate le difformità riscontrate risultano essere le seguenti:

- **Risulta essere stata rimossa la tramezzatura conformante l'ambiente cucina in origine posizionata all'interno dell'attuale ambiente Tinello;**
- **Non risulta essere stata graficizzato l'attuale vano porta interno di collegamento tra l'ambiente Cucina e l'ambiente Dispensa;**
- **Non risultano essere stati accatastati i manufatti adibiti a forno e pozzo insistenti all'interno della corte esterna;**
- **Non risultano essere state aggiornate le intestazioni catastali riportanti la quota del diritto di usufrutto pari a $\frac{1}{2}$ in capo ++++++ + a favore della ++++++, pari a 1/1, per il relativo accrescimento.**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

Al fine di sanare tali difformità si evidenzia la necessità di aggiornare la visura catastale attestante la quota di usufrutto pari a 1/1 in capo alla ++++++ nonché adempiere alla relativa procedura docfa e pregeo al fine di aggiornare la graficizzazione del bene oggetto della procedura esecutiva.

In relazione ai costi di tali adempimenti si stima un importo monetario pari a € 2.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica/Agricola

Area urbanistica: agricola **sogetta** al traffico della via Vallocchia con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Zona prettamente agricola

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupati dalla Debitrice eseguita ++++++++ con il proprio +++++++, non Debitore eseguito, +++++++.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data **24/12/2005** alle formalità **11776/2531** per un capitale pari a € 195.000,00 (montante ipotecario pari a € 390.000,00) a favore della Banca “ **Monte Toscana S.p.a.**” con sede in Firenze contro++++++ (per la quota dell'intero in nuda proprietà) , +++++++ (per la quota pari a ½ di usufrutto in regime di comunione legale dei beni) , +++++++ (per la quota pari a ½ di usufrutto in regime di comunione legale dei beni) nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.12.2005 a rogito del Notaio COPPI Paolo con sede in Roma (Rep. n. 118985/17476) avente per oggetto:
Abitazione di tipo economico (A3) in Salisano – Foglio n.6, Particella n.107;
Terreno in Salisano – Foglio n.6, Particella n.59;
Terreno in Salisano – Foglio n.6, Particella n.60.
- **Ipoteca della Riscossione** iscritta in data **08/03/2018** alle formalità **1752/185**, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 07.03.2018 – Rep. n. 731/9618, per un capitale pari a € 24.909,70 (montante ipotecario pari a € 49.819,40) a favore della Agenzia delle Entrate –Riscossione con sede in Roma +++++++ (per la quota dell'intero in nuda proprietà) , avente per oggetto anche:
Abitazione di tipo economico (A3) in Salisano – Foglio n.6, Particella n.107;
Terreno in Salisano – Foglio n.6, Particella n.59;
Terreno in Salisano – Foglio n.6, Particella n.60.
- **Ipoteca della Riscossione** iscritta in data **08/03/2018** alle formalità **1780/213**, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 07.03.2018 – Rep. n. 762/9618, per un capitale pari a € 42.479,16 (montante ipotecario pari a € 84.958,32) a favore della Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma

contro ++++++ (per la quota dell'intero in nuda proprietà) , avente per oggetto anche:

Abitazione di tipo economico (A3) in Salisano – Foglio n.6, Particella n.107;

Terreno in Salisano – Foglio n.6, Particella n.59;

Terreno in Salisano – Foglio n.6, Particella n.60.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore della “ **Banca Monte dei Paschi di Siena**” con sede in Siena contro ++++++ (per il diritto di Nuda Proprietà – Quota pari a 1/1) , ++++++(per il diritto di usufrutto – Quota pari a 1/1) derivante da Atto esecutivo o cautelare, a rogito del Tribunale di Rieti in data 25.05.2022 – Rep. n. 570/2022, trascritto a Rieti in data 01.06.2022 al Registro Generale n. 5133 Registro Particolare n. 4327.

Beni Immobili pignorati:

Abitazione di tipo economico (A3) in Salisano – Foglio n.6, Particella n.107;

Terreno in Salisano – Foglio n.6, Particella n.59;

Terreno in Salisano – Foglio n.6, Particella n.60.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non accertato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non accertate

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non accertato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non accertato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Abitazione di tipo economico (A3) censita al N.C.E.U. al Foglio n. 6, Particella n.107.

Proprietario sino alla data del 07.06.1969.

+++++ (per il diritto di piena proprietà - quota pari a 1/1).

Proprietari sino alla data del 07.06.1969 alla data del 05.10.1976.

+++++++ + (per il diritto di nuda proprietà -quota pari a 1/1);

+++++++ + (per il diritto di usufrutto - quota pari a 1/1).

A seguito dell'Atto di donazione del 07.06.1969 in Notaio Luigi MARCHETTI con sede in Poggio Mirteto , trascritto in data 30.06.1969 al Registro Generale n. 2144, Registro Particolare n. 1776.

Proprietario dalla data del 05.10.1976 alla data del 04.12.1977.

+++++++ + per il diritto di nuda proprietà -quota pari a 1/1 in regime di comunione legale dei beni con la ++++++ ,;

+++++++ + (per il diritto di usufrutto - quota pari a 1/1).

A seguito dell'Atto di compravendita del 05.10.1976 a rogito del Notaio Luigi MARCHETTI con sede in Poggio Mirteto , trascritto in data 22.10.1976 al Registro Generale n. 6559, Registro Particolare n. 5887.

Proprietari dalla data del 04.12.1977 alla data del 15.12.2005.

+++++++ + per il diritto di piena proprietà -quota pari a ½;

+++++++ + per il diritto di piena proprietà – quota pari a 1/2

A seguito del ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà avvenuto on data 04.12.1977 con il decesso del ++++++.

Odierni proprietari.

+++++++ + (per il Diritto di nuda proprietà – Quota pari a 1/1);

+++++++ + (per il Diritto di usufrutto – Quota pari a 1/1).

Agli stessi il bene immobile perveniva a seguito dell'Atto di compravendita del 15.12.2005 a rogito del Notaio Paolo COPPI con sede in Roma (Rep. n. 118984/17475), trascritto in data 24.12.2005 al Registro Generale n. 11774, Registro Particolare n. 8037 dai Signori ++++++

Con lo stesso atto veniva venduta anche il diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per il coniuge superstite, per la quota pari a ½, ++++++.

Terreni agricoli censiti al Foglio n.6 con le Particelle n.59 e n.60.

Proprietario sino alla data del 07.06.1969.

+++++++ (per il diritto di piena proprietà - quota pari a 1/1).

Proprietari sino alla data del 07.06.1969 alla data del 04.12.1977.

+++++++ (per il diritto di nuda proprietà -quota pari a 1/1);

+++++++ (per il diritto di usufrutto - quota pari a 1/1).

A seguito dell'Atto di donazione del 07.06.1969 in Notaio Luigi MARCHETTI con sede in Poggio Mirteto , trascritto in data 30.06.1969 al Registro Generale n. 2144, Registro Particolare n. 1776.

Proprietario dalla data del 04.12.1977 alla data del 15.12.2005.

+++++++ (per il diritto di piena proprietà -quota pari a 1/1)

A seguito del ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà avvenuto con il ++++++.

Odierni proprietari.

+++++++ + (per il Diritto di nuda proprietà – Quota pari a 1/1);

+++++++ + (per il Diritto di usufrutto – Quota pari a 1/1).

Agli stessi il bene immobile perveniva a seguito dell'Atto di compravendita del 15.12.2005 a rogito del Notaio Paolo COPPI con sede in Roma (Rep. n. 118984/17475), trascritto in data 24.12.2005 al Registro Generale n. 11775, Registro Particolare n. 8038 dalla ++++++

Con lo stesso atto veniva venduta anche il diritto di usufrutto con diritto di accrescimento per il coniuge superstite, per la quota pari a ½ al ++++++.

7. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito dell'accesso agli atti presentato dallo scrivente Stimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salisano è emerso che a fronte dei nominativi indicati dallo scrivente nei riguardi dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- **Pratica Edilizia n.12 del 1973** costituita dalla domanda di Licenza edilizia Protocollo n. 648 del 19.12.1973 successivamente evasa con Licenza Edilizia n.1 del 07.03.1974 rilasciata al ++++++++.
- **Domanda di Concessione edilizia in sanatoria presentata in data 04.06.1986 al Protocollo n. 1267 successivamente rilasciata al ++++++++ in data 26.06.1993 (Pratica n.53) – Legge 28.02.1985 n.47.**

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto all'elaborato di progetto di cui alla Concessione edilizia in Sanatoria rilasciata in data 26.06.1993 lo stato attuale dei luoghi staggiati presenta le seguenti difformità:

- **Rimozione, al Piano terra, della tramezzatura all'interno dell'attuale Ambiente Tinello a conformazione dell'originario Ambiente Cucina;**
- **Apertura, al Piano terra, di una porta interna di collegamento dell'attuale Ambiente Cucina con l'adiacente Ambiente Dispensa- Sottoscala.**

Inoltre, sebbene visibile dal fotogramma n.2 allegato alla richiesta del condono edilizio di cui alla Legge n.47/1985 non risulta essere stato oggetto di richiesta del nulla osta edilizio a sanatoria il manufatto insistente sulla corte esterna della Particella n.107 adibito a forno e deposito bombola gpl a servizio dell'abitazione mentre i due manufatti in lamiera ubicati all'interno della Particella n.59 non risultano rispettare la distanza legale dal confine con l'adiacente Particella n.62 prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione in metri lineari 10,00, **si rappresenta che al fine di conformare lo stato dei luoghi alla vigente normativa urbanistico-edilizia è necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salisano una nuova richiesta di nulla osta edilizio a sanatoria relativo alle difformità testè descritte i cui costi di progettazione si stimano pari a € 5.000,00.**

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Variante Generale al Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale n.789 del 31.10.2008
Zona omogenea:	E-3 (Zona Agricola Normale)
Norme tecniche di attuazione:	Prescrizioni: Lotto Minimo: 10.000 mq; I.f. 0,03 mc/mq; H: m.t. 7,50 alla gronda; D.c.: mt. 10,00; Dsl: mt. 10,00 Oltre alle suddette prescrizioni, riportate nello strumento urbanistico vigente, in detta zona, trovano comunque applicazione le disposizioni del capo II (edificazioni in zona agricola) – articoli dal n.54 al n.58 della L.R. n.38 del 22.12.1999 e s.n.i. e sono sottoposti ai seguenti vincoli:

	<ul style="list-style-type: none"> - Zona sismica e quindi soggetta alle prescrizioni delle Legge n.64 del 02.02.1974 e del D.p.r. n.380 del 06.06.2001; - Vincolo idrogeologico di cui al R.d.I. n.3267 del 30.12.1923
--	---

Descrizione: Beni siti nel Comune di **Salisano (RI) – Via delle Vallocchie n.5 – Abitazione unifamiliare + manufatti + numero 2 terreni agricoli.**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta, per la quota di piena proprietà (nuda proprietà + usufrutto) pari a 1/1, costituita da una abitazione articolata al Piano Terra e Primo con annesso corte esterna sulla quale insistono numero 2 manufatti destinati rispettivamente a forno e deposito bombola gpl a servizio dell'abitazione e alla copertura del pozzo.

In dettaglio, l'abitazione de qua, con accesso da un Ambiente Portico posto in corrispondenza del fronte Sud del fabbricato, di superficie pari a circa metri quadrati 7,20, risulta, al **Piano Terra**, costituita da un **Ambiente Tinello** di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 22,50, da un **Ambiente Soggiorno** (mq 25,50) da un **Ambiente Cucina/Pranzo** (mq 21,50), da un Ambiente **Dispensa/Sottoscala** (mq 7,50) e da un **Ambiente Bagno (mq 6,15)**, ed, al **Piano Primo**, accessibile da una scala interna posizionata all'interno dell'Ambiente Soggiorno, da un **Ambiente Camera1** (15,60), da un **Ambiente Disimpegno** (mq 7,50), da un **Ambiente Bagno** (mq 6,70) e da un **Ambiente Camera2 (mq 18,80)**, da un **Ambiente Ripostiglio (mq 5,00)** e da un **Ambiente Camera3 (mq 24,50)** di accesso anche all'Ambiente Terrazzo di superficie pari a circa metri quadrati 7,20.

Completa la descrizione della unità immobiliare staggita la presenza, in corrispondenza del fronte Nord del fabbricato, di un manufatto in muratura adibito a forno e deposito della bombola Gpl a servizio dell'abitazione nonché di un manufatto di copertura del pozzo, entrambi ricompresi all'interno della corte esterna di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 985,00.

Inoltre fanno parte del compendio staggito anche le due particelle di terreno agricolo censite con il numero 59 e n.60 di consistenza superficiale rispettivamente pari a metri quadrati 4.330,00 (sulla quale insistono anche numero 2 prefabbricati in acciaio di consistenza superficiale pari a mq 18,00 e metri quadrati 10,00) e metri quadrati 310,00.

Quota e tipologia del diritto

+++++, per il diritto di usufrutto - quota pari a ½ - in regime di comunione legale dei beni con la **+++++**

+++++, per il diritto di usufrutto - quota pari a ½ - in regime di comunione legale dei beni con il **+++++**

Superficie complessiva di circa mq **985,00 comprensiva della abitazione + corte esterna + metri quadrati 310,00 (Particella di terreno n.60) + metri quadrati 4.330,00 (Particella di terreno n.59).**

E' posto al piano Terra e Primo.

L'edificio è stato realizzato intorno all'anno 1973;

L'unità immobiliare è identificata con il civico n. 5 di Via delle Vallocchie e presenta, all'interno della civile abitazione, una altezza pari a metri lineari 2,80 al Piano Terra ed una altezza media pari a circa metri lineari 2,85 al Piano Primo.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi.

Stato di manutenzione generale: **buono sebbene in alcune porzioni localizzate in corrispondenza dei soffitti della zona notte appaiono evidenti alcuni fenomeni dovuti al fenomeno della condensa.**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Termico	tipologia: autonomo condizioni: buone conformità: attualmente alimentato tramite termocamino
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buona conformità: da verificare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ambiente Cucina-Pranzo (P.T.)	sup reale lorda	21,50	1,00	21,50
Ambiente Soggiorno (P.T.)	sup reale lorda	25,50	1,00	25,50
Ambiente Dispensa + Sottoscala (P.T.)	sup reale lorda	7,50	1,00	7,50
Ambiente Tinello (P.T.)	sup reale lorda	22,50	1,00	22,50
Ambiente Bagno (P.T.)	sup reale lorda	6,15	1,00	6,15
Ambiente Portico (P.T.)	sup reale lorda	7,20	0,30	2,16
Ambiente Camera1 (P.1)	sup reale lorda	15,60	1,00	15,60
Ambiente Camera2 (P.1)	sup reale lorda	18,80	1,00	18,80
Ambiente Camera3 (P.1)	sup reale lorda	24,50	1,00	24,50
Ambiente Ripostiglio (P.1)	sup reale lorda	5,00	1,00	5,00
Ambiente Disimpegno (P.1)	sup reale lorda	7,50	1,00	7,50

Ambiente Bagno (P.1)	sup reale lorda	6,70	1,00	6,70
Ambiente Terrazzo (P.1)	sup reale lorda	7,20	0,25	1,80
Ambiente Forno e deposito Bombola Gpl + Pozzo + Manufatti in lamiera sulla Part. n. 59	sup reale lorda	33,00	1,00	33,00
Terreno Part. n. 59	sup reale netta	4.330,00	1,00	4.330,00
Terreno Part. n. 60	sup reale netta	310,00	1,00	310,00
		Mq 4.848,65		Mq 4.838,21

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per l'effettuazione della stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa". Il valore degli immobili si è venuto a determinarsi prendendo in considerazione le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale e nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.

A tali valori derivanti dal mercato dell'immobile, sono stati applicati dei moltiplicatori che hanno avuto lo scopo di "correggere" il valore medio in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (caratteristiche intrinseche ed estrinseche), nonché le proprie condizioni riguardanti lo stato di conservazione, l'età e la tipologia dell'immobile.

Si sono altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti pubblicati dall'Agenzia del Territorio nel secondo semestre del 2022.

Per quanto invece attiene la ricerca del più probabile valore di mercato riferibile alle n.2 particelle di terreno rispettivamente censite con il numero 59 e n.60, sono stato consultati i valori agricoli medi riferiti alla Regione Agraria n.6, di cui fa parte anche il Comune di Salisano, pubblicati dalla Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti;
Ufficio Tecnico del Comune di Salisano.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ambiente Cucina/Pranzo (P.T.)	21,50	€ 900,00	€ 19.350,00
Ambiente Soggiorno (P.T.)	25,50	€ 900,00	€ 22.950,00
Ambiente Dispensa – Sottoscala (P.T.)	7,50	€ 900,00	€ 6.750,00
Ambiente Bagno (P.T.)	6,15	€ 900,00	€ 5.535,00
Ambiente Tinello (P.T.)	22,50	€ 900,00	€ 20.250,00
Ambiente Portico (P.T.)	2,16	€ 900,00	€ 1.944,00

Ambiente (P.1)	Camera1	15,60	€ 900,00	€ 14.040,00
Ambiente (P.1)	Camera2	18,80	€ 900,00	€ 16.920,00
Ambiente (P.1)	Camera3	24,50	€ 900,00	€ 22.050,00
Ambiente (P.1)	Ripostiglio	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
Ambiente (P.1)	Disimpegno	7,50	€ 900,00	€ 6.750,00
Ambiente (P.1)	Bagno	6,70	€ 900,00	€ 6.030,00
Ambiente (P.1)	Terrazzo	1,80	€ 900,00	€ 1.620,00
Ambiente	Forno, deposito Bombola Gpl + Pozzo + Manufatti in lamiera	33,00	€ 300,00	€ 9.900,00
	Terreno Particella n.59	4.330,00	€ 1,50	€ 6.495,00
	Terreno Particella n.60	310,00	€ 1,50	€ 465,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 165.549,00
Valore corpo	€ 165.549,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 165.549,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 165.549,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto Unico	Abitazione di tipo economico [A3] + Corte Esterna + Manufatti + Terreni Agricoli	Totale, comprensiva dei terreni – Metri Quadrati 4.848,65	€ 165.549,00	€ 165.549,00

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.	€ 24.832,35
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 133.716,65

Rieti, li 07-10-2023

L'Esperto alla stima

