
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **136/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-10-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano
Codice fiscale: QNDGLC66T31H282X
Partita IVA: 01047270572
Studio in: Viale T.Morrone 12 - 02100 Rieti
Telefono: 3356527561
Fax: 0746252511
Email: g.quondamstefano@virgilio.it
Pec: g.quondamstefano@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Borgo valle n. 18 - Rivodutri (RI) - 02010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] foglio 14, particella 540, subalterno 1, indirizzo Via Borgo Valle n. 18, piano T-1, comune Rivodutri, categoria A/3, classe 4, consistenza 5, superficie 157 mq, rendita € 227,24

foglio 14, particella 540, subalterno 2, indirizzo Via Borgo Valle n. 18, piano T, comune Rivodutri, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie 38 mq, rendita € 60,43

2. Stato di possesso

Bene: Via Borgo valle n. 18 - Rivodutri (RI) - 02010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Borgo valle n. 18 - Rivodutri (RI) - 02010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Borgo valle n. 18 - Rivodutri (RI) - 02010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare dell'Etrulia e del Lazio soc. coop, GRUGU SPV S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Via Borgo valle n. 18 - Rivodutri (RI) - 02010

Lotto: 001



Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Borgo valle n. 18 - Rivodutri (RI) - 02010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Borgo valle n. 18 - Rivodutri (RI) - 02010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Borgo valle n. 18 - Rivodutri (RI) - 02010

Lotto: 001

Valore complessivo intero:

€ 70.090,00



Beni in **Rivodutri (RI)**
Via Borgo valle n. 18

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 Via Borgo valle n. 18

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
foglio 14, particella 540, subalterno 1, indirizzo Via Borgo Valle n. 18, piano T-1, comune Rivodutri, categoria A/3, classe 4, consistenza 5, superficie 157 mq, rendita € 227,24

Derivante da:

- Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del classamento del 13.03.2005 pratica n. RI0020738
- Costituzione del 08.09.2004 pratica n. RI0082987

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
foglio 14, particella 540, subalterno 2, indirizzo Via Borgo Valle n. 18, piano T, comune Rivodutri, categoria C/6, classe 11, consistenza 30 mq, superficie 38 mq, rendita € 60,43

Derivante da:

- Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del classamento del 13.03.2005 pratica n. RI0020738
- Costituzione del 08.09.2004 pratica n. RI0082987



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato attuale è difforme alla planimetria presente in quanto parte del porticato è stato chiuso e utilizzato come cucina, è stata realizzato un ampliamento di un vano adibito a camera da letto con bagno interno, il vano ad uso soffitta è stato trasformato in abitativo in quanto è presente una camera da letto ed è stato realizzato un bagno, ed in parte della cantina è stata realizzata una cabina armadio.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: docfa e spese tecniche

docfa e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Rivodutri è un comune italiano di 1149 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Riserva parziale naturale dei Laghi Lungo e Ripasottile, il Cammino di Francesco e Faggio di San Francesco.

Attrazioni paesaggistiche: Il comune è posto sulle falde occidentali del massiccio del Terminillo, a quote collinari poco sopra la Piana Reatina, posta a sud-ovest del paese..

Attrazioni storiche: Porta alchemica, Chiesa della Madonna della Valle e Chiesa di San Michele Arcangelo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 320.000,00; Importo capitale: € 160.000,00 ; A rogito di Notaio Carlo Bellini in data 26/06/2009 ai nn. 80457/22622; Iscritto/trascritto a Rieti in data 02/07/2009 ai nn. 6631/1821

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Notaio Carlo Bellini in data 11/11/2011 ai nn. 87008/26611; Iscritto/trascritto a Rieti in data 16/11/2011 ai nn. 10073/16-11-2011

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 09/11/2022 ai nn. 1143 iscritto/trascritto a Rieti in data 16/12/2022 ai nn. 12262/10393;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: inesistente.

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: inesistente.



Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
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:

Titolare/Proprietario:

A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Gianfelice Maurizio, in data 09/02/2001, ai nn. 17490; trascritto a Rieti, in data 08/03/2001, ai nn. 1411/1047.

Note: In rettifica della formalità trascritta a Rieti il 10-04-1995 ai nn. 2905/2341 atto tra vivi donazione accettata

Titolare/Proprietario:

A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED] (at-

tuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data 08/07/2005, ai nn. 22557/11871; trascritto a Rieti, in data 28/07/2005, ai nn. 6380/4330.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: cambio di destinazione ad uso abitativo

Rilascio in data 08/12/1993 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La sopra citata autorizzazione edilizia l'ufficio tecnico del Comune di Rivodutri dichiara nell'attestato fornito al CTU che pur presente nei registri, la stessa risulta irreperibile presso gli archivi del Comune. L'ufficio Tecnico dichiara inoltre che risultano assenti provvedimenti sanzionatori per irregolarità o illeciti urbanistici.

Numero pratica: 5

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale nell'anno 2000 in aderenza al fabbricato sul fronte sud-ovest veniva costruito un portico in struttura lignea mentre sul fronte nord-est veniva realizz

Oggetto: ampliamento casa di abitazione

Presentazione in data 10/05/2004 al n. di prot. 1665



La pratica non è mai stata rilasciata.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Si allega: - Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi prot. n. 1665 del 10-05-2004 - Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà prot. n. 1665 del 10-05-2004 - Dichiarazione sostitutiva di certificazione prot. n.1665 del 10-05-2004 - documentazione fotografica prot. n. 1665 del 10-05-2004 - Prima rata oblazione prot. n. 4409 del 02-12-2004 - Elaborato grafico prot. n. 4409 del 02-12-2004 - Seconda rata oblazione prot. n. 2615 del 07-07-2005 - Oblazione eccedente del 10% prot. n. 2615 del 07-07-2005 - Perizia Giurata prot. n. 2615 del 07-07-2005 - Certificato di idoneità statica prot. n. 2615 del 07-07-2005

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Come dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rivodutri, l'Autorizzazione Edilizia n. 31 del 1994 pur presente presso i loro registri la stessa non risulta attualmente reperibile presso gli archivi dell'Ente.

Dall'attestato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rivodutri rilasciato al sottoscritto CTU in data 06.03.2023, risulta una domanda di condono presentata con la relativa documentazione allegata alla stessa con protocollo n. 1665 del 10.05.2004, ma ad oggi non è stata rilasciata Concessione a Sanatoria. Oggetto di condono è l'ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale relativo alla realizzazione di un portico e una struttura in cemento armato destinato a garage e cantina, sono stati versati gli oneri, e non risultano provvedimenti sanzionatori per irregolarità o illeciti urbanistici.

In merito alla conformità edilizia/urbanistica, alla luce della documentazione in possesso, il sottoscritto CTU può esprimersi solo basandosi su gli elaborati forniti ed allegati alla domanda di Condono, anche se non è stata rilasciata Concessione a Sanatoria.

Nel caso specifico, ricadendo il bene in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, non possono essere sanate le opere che hanno comportato la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria. Inoltre, lo stato attuale risulta difforme anche all'elaborato allegato alla sopra citata domanda di condono n. 1665 in quanto parte del porticato è stato chiuso e utilizzato come cucina, è stata realizzato un ulterior ampliamento di un vano adibito a camera da letto con bagno interno, il vano ad uso soffitta è stato trasformato in abitativo (è stata realizzata una camera da letto ed un bagno).

Le predette difformità non possono essere sanate per cui sarà necessario provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato assesntito.

Regularizzabili mediante: pratica edilizia per rimessa in pristino

Pratica edilizia per rimessa in pristino e spese tecniche: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	con D.G.R.L. n. 2873 del 26.05.1980
Zona omogenea:	E1

Note sulla conformità: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



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

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN FABBRICATO INDIPENDENTE CON CORTE, POSTO AL PIANO TERRA CON PORTICO, CANTINA E GARAGE, SOFFITTA AL PRIMO PIANO, SITO IN RIVODUTRI ALLA VIA BORGO VALLE N. 18.

L'ACCESSO ALL'IMMOBILE AVVIENE ATTRAVERSO LE PARTICELLE 539 E 399 DEL FOGLIO 14 DI PROPRIETA' DEL DEBITORE SIN DALLA SUA REALIZZAZIONE

L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA INGRESSO, SALONE, CUCINA POSTA NEL PORTICATO (NON AUTORIZZATA URBANISTICAMENTE), CAMERA, CAMERETTA E BAGNO, NEL LOCALE AD USO CANTINA E' STATA REALIZZATA UNA CABINA ARMADIO (NON AUTORIZZATA URBANISTICAMENTE) E A RIDOSSO DELLA STESSA CANTINA E' STATA REALIZZATA UNA CAMERA CON BAGNO (COMPLETAMENTE ABUSIVA), DALLE SCALE INTERNE SI ACCEDE AD UNA SOFFITTA NON ABITATIVA DOVE E' STATA REALIZZATA UNA CAMERA E UN BAGNO.

L'INTERNO DELL'IMMOBILE SI TROVA IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 157.
I METRI QUADRI UTILI AUTORIZZATI LORDI SONO CIRCA 120.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RIVODUTRI AL FOGLIO 14 PARTICELLA 540, SUB 1, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, CONSISTENZA 5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 157 MQ E RENDITA EURO 227,24, FOGLIO 14 PARTICELLA 540, SUB 2, CATEGORIA C/6, CLASSE 11, CONSISTENZA 30 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 38 MQ E RENDITA EURO 60,43.

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 55, 539, 399 E VIA BORGO VALLE.

COME DICHIARATO DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI RIVODUTRI L'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N, 31 DEL 1994 PUR PRESENTE NEI REGISTRI LA STESSA NON RISULTA ATTUALMENTE REPERIBILE PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE, E' PRESENTE UNA DOMANDA DI CONDONO PROTOCOLLO N. 1665 DEL 10.05.2004 MA AD OGGI NON E' STATA RILASCIATA CONCESSIONE A SANATORIA, OGGETTO DI CONDONO E' L'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN PORTICO E UNA STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO DESTINATO A GARAGE E CANTINA SONO STATI VERSATI GLI ONERI E NON RISULTANO PROVVEDIMENTI SANZIONATORI PER IRREGOLARITA' O ILLECITI URBANISTICI.

IN MERITO ALLA CONFORMITA' EDILIZIA/URBANISTICA ALLA LUCE DELLA DOCUMENTAZIONE IN POSSESSO IL SOTTOSCRITTO CTU PUO' ESPRIMERSI SOLO BASANDOSI SUGLI ELABORATI FORNITI ED ALLEGATI ALLA DOMANDA DI CONDONO ANCHE SE NON E' STATA RILASCIATA CONCESSIONE A SANATORIA.

NEL CASO SPECIFICO IL COMPENDIO RICADENDO IN ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO NON POSSONO ESSERE SANATE LE OPERE CHE HANNO COMPORTATO LA REALIZZAZIONE DI NUOVE SUPERFICI E NUOVA VOLUMETRIA. INOLTRE LO STATO ATTUALE RISULTA DIFFORME ANCHE ALL'ELABORATO ALLEGATO ALLA SOPRA CITATA DOMANDA DI CONDONO N. 1665 IN QUANTO PARTE DEL PORTICATO E' STATO CHIUSO E UTILIZZATO COME CUCINA, E' STATO REALIZZATO UN ULTERIORE AMPLIAMENTO DI UN VANO ADIBITO A CAMERA DA LETTO CON BAGNO INTERNO, IL VANO AD USO SOFFITTA E' STATO TRASFORMATO IN ABITATIVO (E' STATA REALIZZATA UNA CAMERA DA LETTO E UN BAGNO).

LE PREDETTE DIFFORMITA' NON POSSONO ESSERE SANATE PER CUI SARA' NECESSARIO PROVVEDERE ALLA DEMOLIZIONE E AL RIPRISTINO DELLO STATO ASSENTITO.



L'IMMOBILE E' OCCUPATO DA UNO DEI DEBITORI.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **126,00**

E' posto al piano: 1-2

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 il piano terra e 2,30 il piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Scale tipologia: **interna** materiale: **cotto** ubicazione: **interna** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro** apertura: **elettrica**
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **parquet** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastelle in ceramica** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone**



Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **conformità non fornita**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **certificazione non fornita****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	conformità non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	in uso
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	conformità non fornita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con corte. Superficie assentita, come dichiarato nell'elaborato allegato alla domanda di condono	sup reale netta	86,00	1,00	86,00
Soffitta non abitabile	sup reale netta	40,00	0,50	20,00
		126,00		106,00

NOTA: Lo scrivente ctu, rilevando che lo stato di fatto nei locali sottotetto non risulta sanabile, nella stima del bene ha considerato il valore degli stessi allo stato autorizzato adottando dei coefficienti di riduzione della superficie commerciale adeguata allo stato assentito (locali di sgombero). In merito alle superfici al piano terra (area porticata in parte chiusa e locale garage, camera con bagno, cantina), il sottoscritto ctu ritiene che le stesse non concorrano alla determinazione del valore del bene in quanto realizzate abusivamente e non sanabili. Per le stesse, infatti, è possibile considerare il valore prossimo al costo relativo alla demolizione e al ripristino dello stato autorizzato e pertanto non sono state inserite nella presente valutazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rivodutri;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Malfatti Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con corte. Superficie assentita, come dichiarato nell'elaborato allegato alla domanda di con- dono	86,00	€ 900,00	€ 77.400,00
Soffitta non abitabile	20,00	€ 900,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.400,00
Valore corpo			€ 95.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	106,00	€ 95.400,00	€ 95.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita gi-
udiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (
min.15%) € 14.310,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.000,00

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: € 70.090,00

Data generazione:
06-09-2023

L'Esperto alla stima
AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano

