



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

..... *"omissis"*

N° Gen. Rep. **92/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.05.2025 ore 9.15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca BLASI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI nei Comuni di: **CITTADUCALE** (RI), **CONTIGLIANO** (RI) e **RIETI** (RI)

Lotto 01

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Cittaducale (Fg. 25 P.IIa 155)

Lotto 02

EDIFICIO RESIDENZIALE nel Comune di Cittaducale (Fg. 24 P.IIa 469 graffata con P.IIa 67)

Lotto 03

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Contigliano (Fg. 35 P.IIa 111)

Lotto 04

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Rieti (Fg. 79 P.IIa 582)

Lotto 05

EDIFICIO RESIDENZIALE nel Comune di Rieti (Fg. 89 P.IIa 9)
con **ANNESI pertinenziali** (Fg. 89 P.IIa 267)

Lotto 02

EDIFICIO RESIDENZIALE

nel Comune di Cittaducale (Fg. 24 P.IIa 469 graffata con P.IIa 67)

Esperto alla stima: Architetto Marco SIGNORETTI

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Paolessi 83 - 02100 Rieti

Telefono / Fax: 0746-200.628

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretta@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

Intero compendio suddiviso in n. 5 LOTTI

1. Ubicazione:

- IMMOBILI nei Comuni di CITTADUCALE (RI), CONTIGLIANO (RI) e RIETI (RI)

Attuale intestazione catastale per ciascuno dei 5 lotti costituenti il compendio:

- I..... *“omissis”* (Proprieta' 1/1)
con sede in RIETI (RI) C.F. / P.Iva: *“omissis”*

Dati Catastali: Attuali Identificavi catastali

Lotto 01

TERRENO EDIFICABILE in Comune di **CITTADUCALE** (RI) – capoluogo
Zonizzazione di PRG: Zona “C4” di Espansione residenziale estensiva 2° tipo

Identificazione catastale:

- foglio **25**, particella **155**
qualità: Seminativo Arborato, classe 2, sup. catastale mq 1080, R.D. € 4.18, R.A. € 4.18

Lotto 02

ABITAZIONE “terra-tetto” in Via Nazionale n. 29 (catastale Civico 35) - **CITTADUCALE** (RI) –
02015 Centro Storico Capoluogo

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]

Identificazione catastale:

- foglio **24**, particella **469**, **graffata** con la particella **67**
scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Nazionale n.35, piano Terra e Primo,
Comune di Cittaducale, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 310,91

Lotto 03

TERRENO EDIFICABILE in Comune di **CONTIGLIANO** (RI) – capoluogo
Zonizzazione di PRG: Zona “C1”, Zona “F1”, Zona “F2” (con piccola porzione: “Strada di PRG”)

Identificazione catastale:

- foglio **35**, particella **111**
qualità: Seminativo Arborato, cl.4, sup. catastale mq 7600, R.D. € 21.59, R.A. € 29.44

Lotto 04

TERRENO EDIFICABILE Comune di **RIETI** (RI) – Zona di Espansione “Campoloniano”
Zonizzazione di PRG: Zona “B3” completamento e recupero

Identificazione catastale:

- foglio **79**, particella **582**
qualità: Seminativo Arborato, classe 4, sup. catastale mq 1120, R.D. € 3.18, R.A. € 4.34

Lotto 05

Corpo: 1 - ABITAZIONE indipendente con annessi Comune di RIETI (RI) – 02100

Categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare)

Attuale Identificazione catastale

- foglio **89 (ex 125)**, particella **9**
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Salaria per l'Aquila, 32 (catastale Civico 79)
- piano T, comune RIETI (RI)
- categoria: **A/4** (Abitazione di tipo popolare)
- classe: **3**, consistenza: **6,5** Vani Superficie Catastale Totale: 121 m²
Totale: escluse aree scoperte 121 m², Rendita Euro 328,98

Corpo: 2 – LOCALE di DEPOSITO (capannone prefabbricato) **ed Ex PORCILAIA**

Comune di RIETI (RI) – 02100

Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito)

Attuale Identificazione catastale

- foglio **89 (ex 125)**, particella **267**
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Salaria per l'Aquila, 32 (catastale Civico 79)
- piano T, comune RIETI (RI)
- categoria: **C/2** (Magazzini e locali di deposito)
- classe: **1**, consistenza: **56** m² Superficie Catastale Totale: **56** m² Rendita Euro **118,58**

2. Stato di possesso

Tutti i lotti del compendio risultano liberi, nella disponibilità della società debitrice

3. Creditori Iscritti/intervenuti (intero compendio):

[REDACTED]
(Form. 824/2021)

(Creditore procedente)

•

[REDACTED]
(Form. 35/2020)
(Creditore Intervenuto)

•

[REDACTED]
c.a.p. 02100 **(Form. 1052 / 2019)**
(Creditore Intervenuto)

•

[REDACTED]
(Form. 501/2022)
(Creditore Intervenuto)

•

[REDACTED]
(Iscrizione ipoteca non rilevata)
(Creditore Intervenuto)

• [REDACTED]
(Form. 54/2025)
(Creditore Intervenuto)

• [REDACTED]
(Form. 660/2023)
(Creditore Iscritto_ NON intervenuto alla data del 12.04.2025)

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito positivo

8. Prezzo a base d'asta:

Lotto 01

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Cittaducale (Fg. 25 P.IIa 155)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **60.000,00**

Lotto 02

EDIFICIO RESIDENZIALE [A/4]

nel Comune di Cittaducale (Fg. 24 P.IIa 469 graffata con P.IIa 67)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **130.000,00**

Lotto 03

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Contigliano (Fg. 35 P.IIa 111)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **189.000,00**

Lotto 04

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Rieti (Fg. 79 P.IIa 582)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **258.000,00**

Lotto 05

EDIFICIO RESIDENZIALE con annessi [A/4] nel Comune di Rieti (Fg. 89 P.IIa 9)

LOCALE DI DEPOSITO ed ex PORCILAIA [C/2] (Fg. 89 P.IIa 267)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **77.000,00**

Beni in CITTADUCALE (RI)
Località/Frazione: Capoluogo
Via Nazionale n. 29 (catastalmente civico 35)

Lotto: 02

ABITAZIONE indipendente

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** indipendente

Abitazione di tipo popolare [A/4]

Ubicazione: Via Nazionale n. 29 (catastalmente civico 35) - CITTADUCALE (RI) – 02015 - Capoluogo

Quota e tipologia del diritto dell'intero compendio pignorato:

- "*omissis*" (Proprietà 1/1)
con sede in RIETI (RI) Cod. Fiscale: "*omissis*"
Comproprietari: Nessuno

Compendio pignorato identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:

Intestazione catastale (intero compendio):

- "*omissis*" (*Proprietà 1/1*)
con sede in RIETI (RI) Cod. Fiscale: "*omissis*"

Identificazione catastale indicata nell'Atto di Pignoramento:

foglio 24, particella 469, graffata con particella 67
scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Nazionale n.29 (catastalmente civico 35),
piano Terra e Primo, Comune di Cittaducale, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani,
rendita € 310,91

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30.06.1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non rilevati, in assenza di parti comuni e/o condominiali

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo, con la consistenza rappresentata nella planimetria agli atti del catasto, sono state riscontrate modeste difformità riconducibili ad una diversa distribuzione di spazi interni (*realizzazione di un tramezzo divisorio tra la "camera_2" e il "soggiorno" al Piano Primo*) ed errata rappresentazione grafica della consistenza e posizione di aperture di porte e finestre, interne ed esterne all'unità immobiliare, nonché imprecisioni nel disegno della medesima planimetria catastale come ad esempio l'approssimativa indicazione della rampa di collegamento tra il Piano Terra e il Piano Primo. Imprecisioni evidentemente dovute sia alla contenuta scala di rappresentazione (1/200) che alla remota epoca di presentazione dell'accatastamento risalente alla data del 04.12.1939.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione della regolarizzazione : (VSI) "Variazione Spazi Interni" e corretta rappresentazione grafica, da inoltrare in Catasto per il tramite della procedura "DOCFA" :

Spese per la regolarizzazione:

€ 1.500,00 comprensive di onorari tecnici, oneri fiscali e tributi catastali.

Per quanto sopra, ancorché non pregiudizievole per la procedura, NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE

ABITAZIONE (Cat. A/4):

Edificio ad uso residenziale, "terra-tetto", autonomo, indipendente, senza spazi comuni con altre proprietà, ubicato nella cinta esterna nord del centro storico del capoluogo del Comune di Cittaducale con ingresso ed affaccio principale sulla Via Nazionale ("ex Salaria") civico n. 29 (*catastalmente n. 35*).

L'edificio, risalente al XIX sec. (*con testimonianze rinvenute agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune che ne collocano le origini in epoche ancor più remote e con rifacimenti del '500*), si compone di due livelli fuori terra, senza interrato, con copertura in legno a falde inclinate ed in continuità sul lato Nord con altri edifici lungo la via di accesso, mentre l'intero lato Sud del fabbricato prospetta su spazio aperto attualmente utilizzato come parcheggio e stazionamento automezzi della locale Caserma dei Carabinieri.

L'Edificio si articola in :

P.TERRA:

Ingresso, n. 2 ampi locali ad uso deposito (*in origine stalle*), chiostrina con adiacente sottoscala e copertura-tettoia della sovrastante terrazza, per una superficie utile calpestabile complessiva di ca. mq. **126.54**

P.PRIMO:

Ingresso, preceduto da un piccolo portico a copertura del profferlo con attigua terrazza, cucina, n. 3 camere, WC, soggiorno e tinello, per una superficie utile calpestabile complessiva di ca. mq. **111.88**

L'intero edificio sviluppa, su due livelli, una superficie utile calpestabile complessiva di ca. mq. **238.42** (tra superfici residenziali e non residenziali), corrispondente ad una superficie ragguagliata (omogeneizzata) di ca. mq. **157.79**

Confini:

Fig. 24): Nord: Via Nazionale - Ovest: P.Illa **66** - Sud: P.Ille **64 e 688** - Est P.Illa **69**

Caratteristiche zona: centrale (capoluogo)

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: rurali

IPOTECA GIUDIZIALE attiva (intero compendio: quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
contro:
- **“omissis”** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale **“omissis”** (attuale proprietà)
derivante da:
Sentenza di condanna – Tribunale di Rieti;
Importo ipoteca: € 203.000,00; Importo capitale: € 203.091,90
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)
Sentenza del 26/04/2023 Rep. n. 420/2023;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 17/01/2025 **Form. 54**

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento (intero compendio: quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
contro:
- **“omissis”** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;
A rogito del Tribunale di Rieti in data 08.07.2022 Rep. n. 599
Pignoramento Trascritto a RIETI in data 26.07.2022 **Form. 6207;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Verificata con esito positivo

4.3 Misure Penali

Non rilevate .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

nessuna, in assenza di parti comuni e/o condominiali

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

nessuna, in assenza di parti comuni e/o condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

nessuna, in assenza di parti comuni e/o condominiali

Millesimi di proprietà: non rilevati, in assenza di parti comuni e/o condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

nessuno, in assenza di parti comuni e/o condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "G"

Note Indice di prestazione energetica:

Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatta dal sottoscritto CTU e trasmessa alla Regione Lazio in data 08.07.2024 prot. 877250

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Proprietà dal 10/12/2001 ad oggi (attuale proprietaria)

- "omissis" - Proprietà 1/1

con sede in RIETI (RI) Cod. Fiscale: [REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. "omissis" Notaio in Rieti, stipulato in data 10/12/2001, rep. 45906, trascritto a Rieti il 20.12.2001 **Form. 7700**

Precedenti proprietari:

- "omissis" nata a [REDACTED]
C.F.: "omissis" nuda proprietaria di 1/2 fino al 10/12/2001
- "omissis" nata a [REDACTED]
C.F.: "omissis" Usufrutto 1/2 fino al 10/12/2001
- "omissis" C.F.: "omissis" proprietà 1/4 fino al 10/12/2001
- "omissis" nato a [REDACTED]
C.F.: "omissis" proprietà 1/8 fino al 10/12/2001
- "omissis" nata a [REDACTED]
C.F.: "omissis" proprietà 1/8 fino al 10/12/2001

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti condotto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cittaducale non è emerso alcun atto autorizzativo, né istanze di condono edilizio, né provvedimenti sanzionatori per irregolarità o illeciti edilizi

Vedi allegato 4.1): **ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 18085 / 2024 del 21.11.2024**

7.1 Conformità edilizia:

Come detto l'intero edificio risale ad un periodo di remota di costruzione (almeno XIX sec.) ovvero in epoca caratterizzata da un regime di edificazione "libera".

Pertanto, in assenza di titoli edilizi e/o autorizzazioni di qualsivoglia natura, la conformità edilizia può essere dedotta avvalendosi del disposto del comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), il quale recita testualmente:

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1-bis.

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Si rileva tuttavia che dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nelle planimetrie allegata all'accatastamento di primo impianto rinvenuto in catasto (in atti dal 04.12.1939), sono state riscontrate le difformità come descritte al P.to 1 ("Conformità Catastale")

Regolarizzabili mediante:

deposito presso il Comune di CITTADUCALE (RI) di "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" (C.I.L.A.) per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Spese per la regolarizzazione a sanatoria presso il Comune:

€ 2.800,00 comprensivi di onorari tecnici, sanzione amministrativa (€ 1.000,00) e oneri fiscali.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale (P.R.G.) |
| In forza della delibera: | D.G.R. Regione Lazio n. 777 del 20.12.2016 |
| Zona omogenea: | Zona "A1" Comparti di recupero del Centro Storico |
| Norme tecniche di attuazione: | Vedi allegato 4.1): <i>Attestazione Ufficio Tecnico del Comune di Cittaducale (RI) prot. 18085 del 21.11.2024</i> |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | Non rilevati |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | Non rilevati |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | Non rilevati |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Vedi allegato 4.1): <i>Attestazione Ufficio Tecnico del Comune di Cittaducale (RI) prot. 18085 del 21.11.2024</i> |
| Rapporto di copertura: | Vedi allegato 4.1): <i>Attestazione Ufficio Tecnico del Comune di Cittaducale (RI) prot. 18085 del 21.11.2024</i> |

| | |
|---|--|
| Altezza massima ammessa: | Vedi allegato 4.1): <i>Attestazione Ufficio Tecnico del Comune di Cittaducale (RI) prot. 18085 del 21.11.2024</i> |
| Volume massimo ammesso: | Vedi allegato 4.1): <i>Attestazione Ufficio Tecnico del Comune di Cittaducale (RI) prot. 18085 del 21.11.2024</i> |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Corpo: A:

ABITAZIONE indipendente

In Comune di CITTADUCALE (RI) Capoluogo

Via Nazionale n. 29 (*catastalmente civico 35*)**ABITAZIONE** (Cat. A/4):

Edificio ad uso residenziale, "terra-tetto", autonomo, indipendente, senza spazi comuni con altre proprietà, ubicato nella cinta esterna nord del centro storico del capoluogo del Comune di Cittaducale con ingresso ed affaccio principale sulla Via Nazionale (*"ex Salaria"*) civico n. 29 (*catastalmente n. 35*).

L'edificio, risalente al XIX sec. (*con testimonianze rinvenute agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune che ne collocano le origini in epoche ancor più remote e con rifacimenti del '500*), si compone di due livelli fuori terra, senza interrato, con copertura in legno a falde inclinate ed in continuità sul lato Nord con altri edifici lungo la via di accesso, mentre l'intero lato Sud del fabbricato prospetta su spazio aperto attualmente utilizzato come parcheggio e stazionamento automezzi della locale Caserma dei Carabinieri.

L'Edificio si articola in :**P.TERRA:**

Ingresso, n. 2 ampi locali ad uso deposito (*in origine stalle*), chiostrina con adiacente sottoscala e copertura-tettoia della sovrastante terrazza, per una superficie utile calpestabile complessiva di ca. mq. **126.54**

P.PRIMO:

Ingresso, preceduto da un piccolo portico a copertura del profferlo con attigua terrazza, cucina, n. 3 camere, WC, soggiorno e tinello, per una superficie utile calpestabile complessiva di ca. mq. **111.88**

L'intero edificio sviluppa, su due livelli, una superficie utile calpestabile complessiva di ca. mq. **238.42** (tra superfici residenziali e non residenziali), corrispondente ad una superficie ragguagliata (omogeneizzata) di ca. mq. **157.79**

Confini:

Fg. 24): Nord: Via Nazionale - Ovest: P.IIa 66 - Sud: P.IIe 64 e 688 - Est P.IIa 69

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato:

- **“omissis”** (Proprietà 1/1)
 con sede in RIETI (RI) Cod. Fiscale: **“omissis”**
Comproprietari: Nessuno

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio, di remota origine, per quanto stilisticamente ed architettonicamente meritevole di apprezzamento per la sua storicità, risulta in mediocri condizioni, sia nelle finiture che nelle strutture. Condizioni correlate sia alla mancanza di continui interventi di manutenzione nel tempo che alle conseguenze, come dichiarato, dovute ai noti eventi sismici del Centro Italia iniziati il 24.08.2016.

A seguito di detti eventi e dei sopralluoghi condotti dal personale preposto al controllo e alla verifica dei danni, è stata emessa in data 19.01.2017 Ordinanza Sindacale n. 20 dal Comune di Cittaducale di NON UTILIZZABILITA' dell'intero edificio, debitamente notificata alla proprietà, la quale si è attivata, nei modi e termini di legge, mediante segnalazione dei danni subiti presso l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione del Lazio (USR) che con nota n. prot. U.0443616 del 05.09.2017 (ID_221), *“valutata la connessione del danno agli eventi sismici e la congruità dell'esito attribuito (“E” – inagibile)”*, ha trasmesso la scheda AeDES di rilevamento del danno e la perizia Giurata al Comune di Cittaducale e alle parti interessate per i successivi adempimenti, concludendo, al momento, le proprie competenze istruttorie.

Vedi Allegato 4.1)

ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 18085 / 2024 del 21.11.2024 con allegata Ordinanza di INAGIBILITA' N. 20 del 19.01.2017, scheda Aedes e provvedimenti USR (Ufficio Speciale Ricostruzione)

Dall'esito dell'accesso agli atti eseguito personalmente dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione del Lazio (USR), non è emerso che alla data odierna, o per lo meno fino alla data del 09.01.2024 di risposta dell'Ufficio alla richiesta di accesso, sia stata inoltrata alcuna istanza di contributo per i danni subiti, per la quale istanza alla data odierna i termini risultano ancora aperti. Pertanto, per quanto verosimilmente concedibile, non è possibile per il sottoscritto CTU, in assenza di richieste, progetti ed istruttorie, e men che meno in assenza di un Decreto Commissariale di concessione, valutare entità e presupposti di legittimità al rilascio del contributo per i danni subiti dal sisma. Dette circostanze, tuttavia, e nei limiti esposti, sono state tenute in debita considerazione nella valutazione di stima generale del compendio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: orditura in legno condizioni: mediocri |
| Fondazioni | tipologia: continue materiale: muratura condizioni: discrete |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: discrete |
| Travi | materiale: legno condizioni: mediocri |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|---|
| Cancello | tipologia: inesistente |
| Infissi esterni | tipologia: ante singole e doppie a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: mediocri |
| Manto di copertura | materiale: coppi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: mediocri |
| Pareti esterne | coibentazione: inesistente condizioni: mediocri |
| Pavim. Interna | condizioni: mediocri |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: nessuno condizioni: mediocri |
| Rivestimento | ubicazione: bagni e cucina materiale: maioliche di monocottura condizioni: mediocri |
| Scale | condizioni: mediocri |

Impianti:

| | |
|----------------|--|
| Antifurto | inesistente |
| Antincendio | inesistente |
| Ascensore | inesistente |
| Elettrico | tipologia: fuori traccia tensione: 220V condizioni: da ripristinare |
| Energia solare | inesistente |
| Fognatura | tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: scarsa condizioni: mediocri |
| Gas | Metano di rete |
| Idrico | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione condizioni: mediocri |
| Termico | inesistente |

Impianto elettrico:

| | |
|---|--------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Non rilevata |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| Tipologia di impianto | ----- |
| Stato impianto | ----- |
| Epoca di realizzazione/adequamento | ----- |
| Esiste la dichiarazione di conformità | ----- |

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 stata riferita alla Superficie netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate.

| Superfici Nette (reali calpestabili) | | | | Coeff. | Superfici omogeneizzate (equivalenti) mq. |
|--------------------------------------|----|------------|---------------|--------|---|
| DEPOSITO 1 | PT | mq. | 54.40 | 0.5 | 27.20 |
| DEPOSITO 2 | PT | mq. | 26.88 | 0.5 | 13.44 |
| INGRESSO | PT | mq. | 19.90 | 0.5 | 9.95 |
| CHIOSTRINA | PT | mq. | 11.48 | 0.1 | 1.15 |
| TETTOIA | PT | mq. | 10.23 | 0.1 | 1.02 |
| SOTTOSCALA | PT | mq. | 3.65 | 0.1 | 0.37 |
| Totale P.T. (mq.) | | | | | |
| | | | 126.54 | | |
| CAMERA 1 | P1 | mq. | 26.43 | 1 | 26.43 |
| CAMERA 2 | P1 | mq. | 14.22 | 1 | 14.22 |
| CAMERA 3 | P1 | mq. | 10.61 | 1 | 10.61 |
| SOGGIORNO | P1 | mq. | 11.80 | 1 | 11.80 |
| TINELLO | P1 | mq. | 10.11 | 1 | 10.11 |
| WC | P1 | mq. | 4.57 | 1 | 4.57 |
| CUCINA | P1 | mq. | 10.94 | 1 | 10.94 |
| INGRESSO | P1 | mq. | 8.50 | 1 | 8.50 |
| DISIMPEGNO | P1 | mq. | 5.75 | 1 | 5.75 |
| PORTICO | P1 | mq. | 3.33 | 0.1 | 0.33 |
| TERRAZZA | P1 | mq. | 5.62 | 0.25 | 1.41 |
| Totale P.1. (mq.) | | | | | |
| | | | 111.88 | | |
| TOT. SUP. | | mq. | 238.42 | | |
| | | | | | 157.79 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Periodo: 1° Semestre 2024

Comune: CITTADUCALE (RI) - Capoluogo

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

Superficie di riferimento: Netta

Valore di mercato min (€/mq): 840,00

Valore di mercato max (€/mq): 1140,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti:

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici, dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 1.000,00 (di Sup. Netta).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" (ragguagliata) derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo presso il compendio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;

Uffici del Registro di RIETI;

Ufficio tecnico del Comune di Cittaducale (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo: A: ABITAZIONE indipendente
Stima sintetica comparativa parametrica

| Superfici Nette (reali calpestabili) | | | | Coeff. | Superfici omogeneizzate (equivalenti) mq. | Valore unitario €/mq |
|--------------------------------------|----|-----|--------|--------|---|----------------------|
| DEPOSITO 1 | PT | mq. | 54.40 | 0.5 | 27.20 | |
| DEPOSITO 2 | PT | mq. | 26.88 | 0.5 | 13.44 | |
| INGRESSO | PT | mq. | 19.90 | 0.5 | 9.95 | |
| CHIOSTRINA | PT | mq. | 11.48 | 0.1 | 1.15 | |
| TETTOIA | PT | mq. | 10.23 | 0.1 | 1.02 | |
| SOTTOSCALA | PT | mq. | 3.65 | 0.1 | 0.37 | |
| Totale P.T. (mq.) | | | | | | |
| | | | 126.54 | | | |
| CAMERA 1 | P1 | mq. | 26.43 | 1 | 26.43 | |
| CAMERA 2 | P1 | mq. | 14.22 | 1 | 14.22 | |
| CAMERA 3 | P1 | mq. | 10.61 | 1 | 10.61 | |
| SOGGIORNO | P1 | mq. | 11.80 | 1 | 11.80 | |
| TINELLO | P1 | mq. | 10.11 | 1 | 10.11 | |
| WC | P1 | mq. | 4.57 | 1 | 4.57 | |
| CUCINA | P1 | mq. | 10.94 | 1 | 10.94 | |
| INGRESSO | P1 | mq. | 8.50 | 1 | 8.50 | |
| DISIMPEGNO | P1 | mq. | 5.75 | 1 | 5.75 | |
| PORTICO | P1 | mq. | 3.33 | 0.1 | 0.33 | |
| TERRAZZA | P1 | mq. | 5.62 | 0.25 | 1.41 | |
| Totale P.1. (mq.) | | | | | | |
| | | | 111.88 | | | |
| TOT. SUP. mq. 238.42 | | | | | | |
| | | | | | | €/mq. |
| | | | | | | Valore Lordo |
| | | | | | | 157.79 € |
| | | | | | | 1 000.00 € |
| | | | | | | € 157 794.00 |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
Valore complessivo intero, diritto e quota (1/1)

€ 157.790,00

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Netta Equivalente (omogeneizzata) | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota 1/1 |
|----------------|--------------------------------|--|-------------------------------|----------------------------|
| Corpo A | <u>ABITAZIONE</u> indipendente | Mq. 157.79 | € 157.790,00 | € 157.790,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta a: € 23.668.50

- l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del Giudice delle Esecuzioni (min.15%);

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia : € 2.800,00
(Vedi p.to 7.1 – conformità edilizia)

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.500,00
(Vedi p.to 1 - conformità catastale)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 02 (due di cinque) :

Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: **€ 130.000,00**
(diconsi euro cento trenta mila /00)

Data generazione:
18.01.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti