

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:-

Contro: -

N° Gen. Rep. **127/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-04-2022 ore 12:30

Giudice delle Esecuzioni: **GIUDICE Barbara VICARIO**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Lilia Vittori
Codice fiscale: VTLLI55A62L293Y
Partita IVA: 00629940578
Studio in: Via E.Cirese 10 - Rieti
Telefono: 0746280924
Fax: 0746280924
Email: liliavittori@gmail.com
Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: immobile da cielo a terra sito in vicolo del Giglio n. 31, 33, 35, 37, angolo via delle mura Senesi - centro abitato - Magliano Sabina (RI) -02046-

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] [C/2]

- - con sede in Roma, foglio 17, particella 556, subalterno 1, indirizzo vicolo del Giglio n. 35, piano T, comune Magliano Sabina, categoria C/2, classe 6, consistenza 47 mq, superficie 63 mq, rendita € 87,38
- - con sede in Roma, foglio 17, particella 556, subalterno 2, indirizzo vicolo del Giglio n. 37, piano T-1, comune Magliano Sabina, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 81 mq totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 237,57
- - con sede in Roma, foglio 17, particella 556, subalterno 3, indirizzo Vicolo del Giglio n. 31, piano T, comune Magliano Sabina, categoria C/2, classe 6, consistenza 62 mq, superficie totale 80 mq, rendita € 115,27
- - con sede in Roma, foglio 17, particella 556, subalterno 4, indirizzo vicolo del Giglio n. 33 piano T-1, comune Magliano Sabina, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale mq 100 escluse aree scoperte, rendita € 296,96.

2. Stato di possesso

Bene: immobile da cielo a terra, vicolo del Giglio n. 31, 33, 35, 37, angolo via delle mura Senesi - centro abitato - Magliano Sabina (RI) - 02046-

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: vicolo del Giglio n. 31, 33, 35, 37, angolo via delle mura Senesi - centro abitato - Magliano Sabina (RI) - 02046-

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: solo al piano terra

4. Creditori Iscritti

Bene: Immobile da cielo a terra, vicolo del Giglio n. 31, 33, 35, 37, angolo via delle mura Senesi - centro abitato - Magliano Sabina (RI) -02046-

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Immobile da cielo a terra, vicolo del Giglio n. 31, 33, 35, 37, angolo via delle mura Senesi - centro abitato - Magliano Sabina (RI) - 02046-

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Immobile da cielo a terra, vicolo del Giglio n. 31, 33, 35, 37, angolo via delle mura Senesi - centro abitato - Magliano Sabina (RI) -02046-

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: vicolo del Giglio n. 31, 33, 35, 37, angolo via delle mura Senesi - centro abitato - Magliano Sabina (RI) - 02046-

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Immobile da cielo a terra, vicolo del Giglio n. 31, 33, 35, 37, angolo via delle mura Senesi - centro abitato - Magliano Sabina (RI) - 02046-

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 80.920,00

Diconsi € 81.000,00 (Euro Ottantunomila/00)

Beni in **Magliano Sabina (RI)**
Località/Frazione **centro abitato**
vicolo del Giglio n. 31, 33, 35, 37, angolo via delle mura Senesi

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: centro abitato, vicolo del Giglio n. 31, 33, 35, 37, angolo via delle mura Senesi

Note: Categoria catastale A/3 e C/2 in realtà F/3 poiché gli immobili sono ancora al rustico

Quota e tipologia del diritto

100/100 di --- - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

~~Eventuali comproprietari:~~

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

~~Intestazione:~~ --- con sede in Roma, foglio 17, particella 556,
subalterno 1, indirizzo: vicolo del Giglio n. 35, piano T, Comune Magliano Sabina, categoria
C/2, classe 6, consistenza 47 mq, superficie 63 mq, rendita € 87,38

~~Derivante da:~~ variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
variazione nel classamento del 26/6/2008 prot. n. RI0085745 in atti dal 26/06/2008 variazione
di classamento (n. 3224.1/2008)

Variazione del 5/10/2007 prot. n. RI0163538 IN ATTI DAL 5/10/2007 COR. RAPPR. GRAF. E
CONSISTENZA V.S. I. (N.3721.1/2007)

Variazione del 1/1/1992 variazione del quadro tariffario Istrumento (atto pubblico) del
29/11/2007 nota presentata con modello unico in atti dal 10/12/2007 rep. n. 2725 rogante
- sede Leonessa, registrazione compravendita (n. 9047.2/2007)

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 23/12/2002 prot. n. RI0135794 in atti dal
23/12/2003 Registrazione sede Roma, Volume 252 n. 26 del 8/5/2003 succ. di -

Istrumento atto pubblico del 17/4/1984 Voltura in atti dal 1/7/1993 rep. n. 7909 rogante

Notaio - Roma, registrazione UR Roma Volume 1A n. 23411 del 8/5/1984

donazione (n. 2878.1/1993)

Impianto meccanografico del 30/6/1987

~~Confini:~~ vicolo del Giglio, stessa proprietà a tre lati, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

~~Intestazione:~~ - con sede in Roma, foglio 17, particella 556,
subalterno 2, indirizzo vicolo del Giglio n. 37, piano T-1, comune Magliano Sabina, categoria
A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 81 mq totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita
€ 237,57

~~Derivante da:~~ variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione nel classamento del 26/06/2008 prot. n. RI0085745 in atti dal 26/6/2008 variazione

di classamento (n.3224.1/2008)

Variazione del 5/10/2007 prot. n. RI0163542 in atti dal 05/10/2007 corr. rappr. grafica ampl.

Balc. v.s.i. (n. 3722.1/2007)

Variazione del 1/1/1992 variazione del quadro tariffario

Istrumento (atto pubblico) del 29/11/2007 nota presentata con modello unico in atti dal 10/12/2007 rep. n. 2725 rogante - sede Leonessa Rg. sede compravendita n.

9047.2/2007

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 23/12/2002 prot. n. RI0135794 in atti dal 23/12/2003 Registrazione sede Roma Volume 252 n. 26 del 8/5/2003 succ di--

Istrumento atto pubblico del 17/4/1984 Voltura in atti dal 1/7/1993 rep. n. 7909 rogante

Notaio - Roma registrazione UR Roma Volume 1A n. 23411 del 8/5/1984

donazione (n. 2878.1/1993)

Impianto meccanografico del 3/0/6/1987

Confini: vicolo del Giglio, via delle Mura Senesi, stessa proprietà a due lati, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: -- con sede in Roma, foglio 17, particella 556,

subalterno 3, indirizzo Vicolo del Giglio n. 31 , piano T, comune Magliano Sabina, categoria C/2, classe 6, consistenza 62 mq , superficie totale 80 mq, rendita € 115,27

~~Derivante da:~~ variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel classamento del 26/06/2008 prot. n. ri0085745 in atti dal 26/06/2008

Variazione di classamento (n. 3224.1/2008)

Variazione del 5/10/2007 prot. n. RI0163547 in atti dal 05/10/2007 cor. rappr. graf. e consistenza v.s. i. (n. 3723.1/2007)

Variazione del 1/1/1992 Variazione del quadro tariffario

Voltura del 26/10/1985 in atti dal 24/09/1987 (n. 28/1986)

Istrumento (atto pubblico) del 29/11/2007 nota presentata con modello unico in atti dal 10/12/2007 Rep. n. 2725 Rogante - Leonessa Registrazione compravendita (n.

9047.1/2007)

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 23/12/2002 prot. n. RI0135794 in atti dal 23/12/2003 Registrazione UR sede Roma Volume 252 n. 26 del 08/05/2003 succ. di - (n.9591.2/2003)

Variazione del 26/10/1985 Voltura in atti dal 24/09/1987 Rep n. 16492 Rogante Notaio - Registrazione UR Rieti n. 3329 del 12/11/1985 (n. 28/1986)

Variazione del 11/04/1983 Voltura in atti dal 24/09/1987 Rogante- Registrazione

UR sede Magliano Sabina (n. 33/1984)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: via delle mura senesi, stessa proprietà a più lati, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - con sede in Roma, foglio 17, particella 556,

subalterno 4, indirizzo vicolo del Giglio n. 33 piano T-1, piano T-1, comune Magliano Sabina, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale mq 100 escluse aree scoperte, rendita € 296,96

~~Derivante da:~~ variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione nel classamento del 26/06/2008 prot. n. RI0085745 in atti dal 26/06/2008

Variazione di classamento (n.3224.1/2008)

Variazione del 08/10/2007 prot. n. RI0163745 in atti dal 08/10/2007 corretta rappresentazione grafica v.s. i. (n. 3738.1/2007)

Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Istrumento (atto pubblico) del 29/11/2007 nota presentata con modello unico in atti dal 10/12/2007 Rep. n. 2725 Rogante - sede Leonessa Registrazione sede

Compravendita (n.9047.1/2007)

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 23/12/2002 prot. n. RI0135794 in atti dal 23/12/2003 Registrazione UR sede Roma Volume 252 n. 26 del 08/05/2003 succ. di - (n. 9591.2/2003)

Variazione del 26/10/1985 Voltura in atti dal 24/09/1987 Rep. n. 16492 Rogante Notaio -

Registrazione UR Sede Rieti n. 3329 del 12/11/1985 (n. 28/1986)

Variazione del 11/04/1983 Voltura in atti dal 24/09/1987 Rogante - Registrazione UR Sede Magliano Sabina (n.33/1984)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: vicolo, via delle mura senesi, stessa proprietà a più lati, s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde al reale stato dei luoghi, è stato infatti accatastato l'immobile come da previsione progettuale ma i lavori non sono ancora completati e l'immobile dovrebbe essere accatastato con categoria catastale F/3 (in corso di costruzione)

Regolarizzabili mediante: retrocessione categoria catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: gli accatastamenti dovranno essere rettificati.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

centro abitato, a pochi passi da Piazza del Duomo

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici comunali, ufficio postale, ospedale, farmacia

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Roma, Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Soratte.

Attrazioni storiche: Santuario di Santa Maria delle grazie, fontana dell'unità d'Italia, chiesa di San Pietro, Museo Archeologico, resti di necropoli etrusca.

Principali collegamenti pubblici: autobus 200 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: l'immobile come già detto è in corso di ristrutturazione, i lavori sono stati interrotti ed attualmente esso risulta transennato e al rustico, non abitabile.

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:*
Nessuno.

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 -
- contro - - - - -;
Derivante da: garanzia di mutuo fondiario n. 368/2011 del
28.31.10.2011, atto di precetto notificato l'11.06.2012 alla
- ed in data 13.07.2012 ex
art. 143 c.p.c.; Importo ipoteca: € 112.000,00; Importo
capitale: € 224.000,00; a rogito Notar - in
data 29/11/2007 ai nn. 2726/1504; Iscritto/trascritto in data
07/12/2007 ai nn. 13436/2832
- Domanda Giudiziale a favore di - - contro
-- - - - - -; derivante da:
esecuzione in forma specifica; a rogito di Tribunale di Rieti in
data 25/01/2011 ai nn. 918 iscritto/trascritto in data
30/03/2011 ai nn. 2947/2219;
- Ipoteca legale a favore di - con sede a
Genova, contro -;
derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: €
82.674,55; Importo capitale: € 120.000,00; a rogito di
Tribunale di Rieti in data 31/10/2011 ai nn. 5829;
Iscritto/trascritto in data 09/03/2012 ai nn. 2332/147;
- Ipoteca legale a favore di-con sede a
Terni per un montante ipotecario di € 10.000,00 ed un
capitale di € 3.752,78 nascente da decreto ingiuntivo del
28/11/2011 ufficio del Giudice di Pace di Terni rep. n. 1935
trascritta il 27/07/2012 ai nn. 6600/487

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di - contro
-; derivante da: atto
esecutivo o cautelare; a rogito di Tribunale di Rieti in data
18/07/2016 ai nn. 701 iscritto/trascritto a Rieti in data
29/07/2016 ai nn. 6621/5304;
- Pignoramento a favore di-
con sede a - contro -
SRL; atto esecutivo o cautelare del 23/11/2020 Tribunale di
Rieti rep. n. 770/2020 trascritto il 18/12/2020 ai nn.
9463/7868.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Allegati

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 0,00

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non costituito in condominio

Millesimi di proprietà: intero

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'accesso ai d.a. sarà possibile solo per i locali di piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: piccolo giardino interno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessaria visto lo stato al rustico dell'immobile.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risulta l'esistenza di vincoli di prelazione da parte dello Stato

Avvertenze ulteriori: non risultano cause in corso o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

6. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - n. a Magliano Sabina (RI) il 22 Febbraio - per l'intero della p.p. dal 17/04/1984 al 23/12/2002. In forza di atto di donazione accettata - a rogito di Notar - di Roma, in data 17/04/1984, ai nn. 7909/1660; trascritto in data 16/05/1984, ai nn. 3496/2989.

Note: Per quanto riguarda le unità immobiliari di cui al foglio n. 17 part 556 sub 1 e 556 sub 2.

Titolare/Proprietario: - n. a Magliano Sabina il 22 febbraio -, 1/2 della p.p.

-- per 1/2 della p.p. dal

26/10/1985 al 29/11/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar - di Poggio Mirteto, in data 26/10/1985, ai nn. 16492; trascritto a Rieti, in data 12/11/1985, ai nn. 6331/5287.

Note: -e con sede in Magliano Sabina in comunione dei beni per quanto riguarda le unità di cui al foglio 17 part. 556 sub 3 e 556 sub 4

Titolare/Proprietario: - 3/9 p.p.

- nata a Roma il 06/08/1965 proprietà 2/9

- nata a Roma il 18/11/1963 proprietà per 2/9

- nato a Roma il 24/07/1968 proprietà per 2/9 dal 23/12/2002 al 29/11/2007.

In forza di successione ereditaria - a rogito di Ufficio successioni di Roma, in data 08/05/2003, ai nn. 26/Vol. 252/3; trascritto a Rieti, in data 21/08/2009, ai nn. 9086/5756.

Note: eredità devolutasi per legge: Le unità al fg 17 part 556 sub 1 e 556 sub 2 per la quota di 1/3 alla coniuge e per la quota di 2/9 ciascuno in piena proprietà ai figli e le unità di cui al foglio 17 part. 556 sub 3 e 556 sub 4 per la quota di 1/6 alla coniuge e per la quota pari a 2/18 ciascuno ai figli.

Per detta successione è stata pubblicata in data 7/12/2007 ai nn 13434/9046 la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del de cuius - in riferimento all'atto notarile pubblico del 29/11/2007 a rogito Notar - di Leonessa (RI) rep. n. 2725/1503.

ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: - con sede in Roma dal 29/11/2007

ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar-
-, in data 29/11/2007, ai nn. 2725/1503; trascritto a Rieti, in data 07/12/2007, ai nn.
13435/9047.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile realizzato in epoca remota, rinvenuta una più recente pratica di permesso di costruire

Numero pratica: 3184/2008

Intestazione:-

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: ristrutturazione

Presentazione in data 31/07/2008 al n. di prot. 10464

Rilascio in data 09/02/2009 al n. di prot. 222

NOTE: il permesso di costruire è ormai scaduto.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile è in corso di ristrutturazione

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale n. 9847 del 20/12/1994
Zona omogenea:	A
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna irregolarità essendo i lavori ancora in corso.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Edificio da cielo a terra ancora al rustico [A3 e C/2]** di cui al punto **A**

Immobile sito nel centro storico di Magliano Sabina, distribuito su due livelli, della superficie di circa mq 200, in corso di ristrutturazione; allo stato attuale appare al rustico, privo di impianti, finiture interne ed esterne, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni. risulta realizzata una nuova copertura con struttura portante in travi di legno e soprastante tavolato e manto di tegole.

1. Quota e tipologia del diritto**100/100 di-- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **233,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: progetto del 2008 ma i lavori sono da completare.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 31, 33,35,37;

ha un'altezza utile interna variabile da m. 2,63 a m. 4,38 al colmo

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è al rustico, da completare per quanto riguarda finiture interne ed esterne, impianti, serramenti.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno**
condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **a sacco in pietra**
materiale: **muratura** condizioni:
sufficienti

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **assenti**

Infissi interni

tipologia: **assenti**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**
coibentazione: **non nota** condizioni:
scarse

Pareti esterne

materiale: **muratura portante**

coibentazione: **non noto**rivestimento: **assente** condizioni:
sufficienti

Plafoni

materiale: **assenti**

Portone di ingresso

tipologia: **assenti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **assenti**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **assenti**

Scale

posizione: **a rampa unica**rivestimento: **battuto di cemento**condizioni: **scarse****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **assente**

Fognatura

tipologia: **assente**

idrico

tipologia: schematura

Termico

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza del bene è stata calcolata in relazione alla superficie utile del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie del piano terra	sup reale netta	111,00	1,00	111,00
superficie di primo piano	sup reale netta	122,00	1,00	122,00
		233,00		233,00

Accessori

A1. piccolo giardino interno

Sviluppa una superficie complessiva di 43 circa mq

Destinazione urbanistica: annesso all'edificio

Valore a corpo: **€ 2.000,00**

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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici, con il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato.

Con riferimento alle caratteristiche specifiche dell'immobile che versa attualmente allo stato di rustico, privo di impianti, finiture interne ed esterne, pavimenti e rivestimenti, infissi.

Ma anche in considerazione della volumetria, della posizione centrale, dell'orientamento, della posizione panoramica e delle potenzialità offerte dal manufatto, si è individuata la somma di € 400,00 per ogni metroquadrato di superficie utile dell'immobile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti, sezione Magliano Sabina; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Uffici del registro di Rieti; Ufficio tecnico di Magliano Sabina; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locale; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da € 1.000,00 a € 1.250,00/mq per immobili in stato di conservazione normale; altre fonti di informazione: agenzie immobiliari locali, pubblicazioni specialistiche, conoscenza del mercato immobiliare locale.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso piccolo giardino interno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie del piano terra	111,00	€ 400,00	€ 44.400,00
superficie di primo piano	122,00	€ 400,00	€ 48.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.200,00
Valore corpo			€ 93.200,00

Valore Accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 95.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso piccolo giardino interno	233,00	€ 95.200,00	€ 95.200,00

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%) - € 14.280,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 80.920,00

Arrotondabile ad

VALORE LOTTO € 81.000,00 (Dicesi Euro Ottantunomila/00)

Data generazione:

23-03-2022

L'Esperto alla stima

Arch. Lilia Vittori