

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **5/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 001**

**Esperto alla stima:** Arch. FEDERICO MARINELLI  
**Codice fiscale:** MRNFRC77H09H282B  
**Partita IVA:** 00997680574  
**Studio in:** VIA ARNO 5 - RIETI  
**Email:** f.marinelliarchitetto@hotmail.it  
**Pec:** federico.marinelli@archiworldpec.it

---

## PREMESSA

Il sottoscritto arch. Federico Marinelli nominato CTU per la procedura in oggetto riporta le seguenti note esplicative di carattere generale a seguito delle indagini svolte sugli immobili staggiti.

I beni staggiti sono ubicati nel comune di Stimigliano (RI) alla via San Francesco in frazione Stimigliano Scalo e sono costituiti da una serie di appartamenti con annessi posti auto o garage identificati con i relativi subalterni, ubicati in un edificio per civile abitazione identificato da unica particella catastale.

Le unità immobiliari individuate e funzionalmente indipendenti (dotate anche di garage o posto auto) sono quattordici per le quali sono stati indentificati dal sottoscritto altrettanti corpi.

Ad oggi l'interno immobile non è ultimato mancando di fatto una serie di lavorazioni sia esterne che interne agli appartamenti. Le unità immobiliari in oggetto non sono mai state utilizzate, eccezion fatta per l'appartamento individuato con il subalterno 7.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali ed in particolare durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Stimigliano sono emerse alcune criticità di natura edilizia relative difformità tra quanto rappresentato nei titoli edilizi e quanto riscontrato in situ dal sottoscritto.

I titoli edilizi presi in esame e forniti al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico Comunale sono i seguenti:

- Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - *Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - *Variante al Permesso 1402/10*
- Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - *Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*
- Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – *Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565 – AD OGGI SCADUTO*

Rispetto ai menzionati titoli sono state riscontrate, tra l'altro, le seguenti difformità principali:

- Aumento di volumetria delle unità immobiliari al piano seminterrato
- Aumenti di volumetria delle unità immobiliari al piano primo
- Diversa conformazione degli spazi esterni comuni con differenze piano altimetriche
- Diverse destinazioni d'uso degli spazi interni con particolare riferimento al piano seminterrato
- Utilizzo di materiali non conformi a quanto prescritto nell'autorizzazione paesaggistica

Come già accennato il sottoscritto ha constatato che l'immobile necessita opere di completamento volte principalmente alla sistemazione piano altimetrica degli spazi esterni comuni ed in secondo luogo al completamento degli interni della quasi totalità delle singole unità immobiliari in cui la parte impiantistica può ragionevolmente considerarsi realizzata al 95%.

L'immobile è ovviamente sprovvisto di agibilità.

Tali lavorazioni necessitano di un intervento unitario (attuabile da un unico soggetto proponente) finalizzato da una parte a sanare le difformità riscontrate, dall'altra a ripristinare lo stato dei luoghi così come assentito nei titoli edilizi rilasciati dall'amministrazione comunale.

Gli interventi di completamento e/o ripristino necessiteranno di un unico titolo edilizio riferito a tutto l'immobile (tipo SCIA – SCIA alternativa, ecc.) da definirsi con l'Ufficio Tecnico Comunale il tutto salvo eventuali congruagli da verificare con l'Amministrazione Comunale tessa.

Una volta ultimati i lavori sopra indicati potrà essere richiesto idoneo Certificato di Agibilità.

Alla luce di quanto riportato in merito alle criticità urbanistico edilizie e alla necessità di completare lavorazioni di carattere generale su tutto l'immobile staggito, il sottoscritto ha ritenuto ragionevole individuare un unico lotto di vendita (Lotto 1) costituito da n.14 corpi.

Per una migliore comprensione della presente CTU, il sottoscritto ha individuato e analizzato i singoli corpi di vendita per i quali è stato successivamente determinato il più probabile valore di mercato anche in base allo stato manutentivo e di finitura. Successivamente è stato predisposto un quadro riepilogativo generale con l'importo a base d'asta del lotto dato dalla somma dei singoli corpi.

Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

Nella fattispecie trattasi di alloggi di recente realizzazione e mai abitati che necessitano opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo degli immobili stessi e che differiscono in base al corpo (appartamento) considerato. Per tale ragione per ogni corpo è stato individuato idoneo prezzo al metro quadrato che varia da 1100,00 €/mq a 1300,00 €/mq indicando successivamente eventuali decurtazioni per eventuali difformità che comportano ripristini.

Nel quadro riepilogativo è stato altresì individuato un importo riferito a tutto l'immobile finalizzato da una parte a sanare le difformità riscontrate, dall'altra a ripristinare lo stato dei luoghi così come assentito nei titoli edilizi rilasciati dall'amministrazione comunale.

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** Via San Francesco - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 1, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 45, rendita € €77,47

foglio 9, particella 565, subalterno 9, piano S1, categoria C/6, classe 10, consistenza 54 mq, superficie 58 mq, rendita € € 83,67

**Corpo:** B**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 2, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 48, rendita € €103,29

foglio 9, particella 565, subalterno 22, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 6,22

**Corpo:** C**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 3, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 38, rendita € €77,47

foglio 9, particella 565, subalterno 10, piano S1, categoria C/6, classe 10, consistenza 41 mq, superficie 45 mq, rendita € € 63,52

**Corpo:** D**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 4, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 36, rendita € €77,47

foglio 9, particella 565, subalterno 11, piano S1, categoria C/6, classe 10, consistenza 48 mq, superficie 49 mq, rendita € € 74,37

**Corpo:** E**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 5, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 38, rendita € €77,47

foglio 9, particella 565, subalterno 27, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 6,22

**Corpo:** F**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 6, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 34, rendita € €77,47

foglio 9, particella 565, subalterno 28, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 6,22

**Corpo:** G

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 7, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 33, rendita € €77,47

foglio 9, particella 565, subalterno 29, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 6,22

**Corpo:** H

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 8, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 36 mq, rendita € €77,47

foglio 9, particella 565, subalterno 30, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 6,22

**Corpo:** I

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 2, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 48, rendita € €103,29

foglio 9, particella 565, subalterno 31, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € € 5,77

**Corpo:** L

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 14, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 33, rendita € €77,47

foglio 9, particella 565, subalterno 20, piano S1, categoria C/6, classe 10, consistenza 40 mq, superficie 41 mq, rendita € € 61,97

**Corpo:** M

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 15, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 34, rendita € €77,47

foglio 9, particella 565, subalterno 21, piano S1, categoria C/6, classe 10, consistenza 40 mq, superficie 43 mq, rendita € € 61,97

**Corpo:** N

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 16, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 37, rendita € €77,47

foglio 9, particella 565, subalterno 32, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € € 5,77

**Corpo:** O

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 17, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 48, rendita € €129,11

foglio 9, particella 565, subalterno 33, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € € 5,77

**Corpo:** P

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 9, particella 565, subalterno 18, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani,

superficie 50, rendita € €154,94

foglio 9, particella 565, subalterno 34, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq,  
superficie 13 mq, rendita € € 5,77

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via San Francesco - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via San Francesco - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via San Francesco - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via San Francesco - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via San Francesco - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via San Francesco - Stimigliano Scalo - Stimigliano (RI) - 02048

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 739.800,00

**Beni in Stimigliano (RI)**  
Località/Frazione **Stimigliano Scalo**  
Via San Francesco

### 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:

Il bene oggetto della vendita è costituito da N. 14 unità immobiliari con annessi locali ad uso garage o posti auto facenti parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. Gli alloggi sono ubicati all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'intero immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. L'intero complesso residenziale necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle sistemazioni plano altimetriche del terreno e alle opere impiantistiche e di finitura.

#### IDENTIFICATIVO CORPO: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 1, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 45, rendita € €77,47

Confini: sub 2; 41; 42; affacci liberi

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 9, piano S1, categoria C/6, classe 10, consistenza 54 mq, superficie 58 mq, rendita € € 83,67

Confini: sub 1; 2; 41; 45

Lo stato dei luoghi è diverso da quanto riportato in planimetria per quanto concerne la destinazione d'uso dei locali del sub.9 - vedasi conformità urbanistica. L'accesso al garage risulta essere tamponato e sostituito con infisso in pvc.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

##### 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 ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:**

**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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - *Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - *Variante al Permesso 1402/10*
- Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - *Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*
- Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – *Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*
- DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – *Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale*
- SCIA 1228 del 14/02/2018 – *Lavori di realizzazione impianto idrico co allaccio in rete comunale*

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso degli spazi interni nel sub 9. Realizzazione di bagno in luogo di ripostiglio. Modifica di prospetto.  
Regolarizzabili mediante: Ripristino

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il valore di mercato individuato tiene conto di quanto necessario alla regolarizzazione e/o ripristino del bene secondo quanto riportato nei titoli edilizi, il tutto salvo eventuali conguagli da verificare con l'amministrazione comunale in caso di presentazione di pratiche edilizie.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008

Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale
----------------	--

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento con annesso locale ad uso garage (C/6) facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. Il complesso residenziale insiste su area di pertinenza asfaltata e necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è costituito oltre che dall'alloggio vero e proprio ubicato al piano terra, da un locale ad uso garage ubicato al piano seminterrato collegato internamente da una scala. L'alloggio è costituito da unico locale con bagno e balcone.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 37mq al piano terra e 42mq al piano seminterrato. L'accesso all'immobile avviene direttamente da area pertinenziale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: terra e seminterrato; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
-----------------	---

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b> Note: impianto da completare
-----------	--

Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b>
--------	---

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 1	superf. esterna lorda	37,00	1,00	37,00
Balconi e aree di pert. - Sub 1	superf. esterna lorda	17,00	0,25	4,25
Garage - Sub 9	superf. esterna lorda	42,00	0,60	25,20
Rampa - Sub 9	superf. esterna lorda	25,00	0,10	2,50
		<b>121,00</b>		<b>68,95</b>

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

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali). Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso. È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00;  
 Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.740,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - Sub 1	37,00	€ 1.200,00	€ 44.400,00
Balconi e aree di pert. - Sub 1	4,25	€ 1.200,00	€ 5.100,00
Garage - Sub 9	25,20	€ 1.200,00	€ 30.240,00
Rampa - Sub 9	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.740,00
Valore corpo			€ 82.740,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.740,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	68,95	€ 82.740,00	€ 82.740,00

**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%)	€ 12.411,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 171,00

**8.5 Prezzo del corpo:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 70.500,00</b>
---	--------------------

**IDENTIFICATIVO CORPO: B.**

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 2, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 48, rendita € €103,29

Confini: sub 1; 41; 3; affacci liberi

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 22, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 6,22

Confini: sub 47; 45; 23

Lo stato dei luoghi è diverso da quanto riportato in planimetria per quanto concerne i locali al piano S1 del sub 2 in cui è stato realizzato un varco nella zona destinata a terrapieno - vedasi conformità urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note:

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

##### 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:

**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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - *Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - *Variante al Permesso 1402/10*
- Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - *Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*

- Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – *Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*
- DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – *Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale*
- SCIA 1228 del 14/02/2018 – *Lavori di realizzazione impianto idrico co allaccio in rete comunale*

### 7.1 Conformità edilizia:

Lo stato dei luoghi è diverso da quanto riportato in planimetria per quanto concerne i locali al piano S1 del sub 2 in cui è stato realizzato un varco nella zona destinata a terrapieno.

Regolarizzabili mediante: Ripristino

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Il valore a base d'asta individuato tiene conto di quanto necessario alla regolarizzazione e/o ripristino del bene secondo quanto riportato nei titoli edilizi, il tutto salvo eventuali conguagli da verificare con l'amministrazione comunale in caso di presentazione di pratiche edilizie.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto B

Appartamento con annesso locale ad uso cantina e posto auto scoperto facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. L'intero complesso residenziale necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è costituito oltre che dall'alloggio vero e proprio ubicato al piano terra, da un locale ad uso cantina ubicato al piano seminterrato collegato internamente da una scala. L'alloggio è costituito da unico locale con bagno, balcone.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 37mq al piano terra e 35mq al piano seminterrato. L'accesso all'immobile avviene direttamente da area pertinenziale. Il lotto è altresì composto da posto auto scoperto (14mq) ubicato nelle immediate vicinanze dall'appartamento.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: terra e seminterrato; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. Il piano seminterrato necessita di opere di completamento come chiusura muri, tinteggiature, ultimazione impianti. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **mai utilizzato**

Note: impianto da completare

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **mai utilizzato**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 2	superf. esterna lorda	33,00	1,00	33,00
Balcone - Sub 2	superf. esterna lorda	6,00	0,25	1,50
Cantina - Sub 2	superf. esterna lorda	35,00	0,35	12,25
Posto auto - Sub 22	superf. esterna lorda	14,00	0,20	2,80
Giardino - terrapieno	superf. esterna lorda	23,00	0,10	2,30
		<b>111,00</b>		<b>51,85</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali). Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso. L'immobile necessita di opere di ripristino delle condizioni assentite nei titoli edilizi. È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00; Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.310,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento - Sub 2	33,00	€ 1.200,00	€ 39.600,00
Balcone - Sub 2	1,50	€ 1.200,00	€ 1.800,00
Cantina - Sub 2	12,25	€ 1.000,00	€ 12.250,00
Posto auto - Sub 22	2,80	€ 1.200,00	€ 3.360,00
Giardino - terrapieno	2,30	€ 1.000,00	€ 2.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 59.310,00
Valore corpo	€ 59.310,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 59.310,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.310,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	51,85	€ 59.310,00	€ 59.310,00

**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%)	€ 8.896,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 86,50

**8.5 Prezzo del corpo:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 50.500,00</b>
---	--------------------

**IDENTIFICATIVO CORPO: C.**

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 3, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 38, rendita € €77,47

Confini: sub 2; 41; 4; affacci liberi

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 10, piano S1, categoria C/6, classe 10, consistenza 41 mq, superficie 45 mq, rendita € € 63,52

Confini: sub 11; 2; 41; 45

Lo stato dei luoghi è diverso da quanto riportato in planimetria per quanto concerne la destinazione d'uso dei locali del sub.10 in cui viene realizzato un bagno in luogo di un ripostiglio - vedasi conformità urbanistica. L'accesso al garage risulta essere tamponato e sostituito con infisso in pvc.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

##### 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:

**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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - *Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - *Variante al Permesso 1402/10*
- Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - *Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per*

variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.

- Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565
- DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale
- SCIA 1228 del 14/02/2018 – Lavori di realizzazione impianto idrico co allaccio in rete comunale

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso degli spazi interni  
Regolarizzabili mediante: Ripristino

Il valore di mercato individuato tiene conto di quanto necessario alla regolarizzazione e/o ripristino del bene secondo quanto riportato nei titoli edilizi, il tutto salvo eventuali conguagli da verificare con l'amministrazione comunale in caso di presentazione di pratiche edilizie.  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento con annesso locale ad uso garage (C/6) facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. Il complesso residenziale insiste su area di pertinenza asfaltata e necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è costituito oltre che dall'alloggio vero e proprio ubicato al piano terra, da un locale ad uso garage ubicato al piano seminterrato collegato internamente da una scala. L'alloggio è costituito da unico locale con bagno e balcone.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 33mq al piano terra e 45mq al piano seminterrato. L'accesso all'immobile avviene direttamente da area pertinenziale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,40**

E' posto al piano: terra e seminterrato; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b> Note: impianto da completare
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 3	superf. esterna lorda	33,00	1,00	33,00
Balconi e aree di pert. - Sub 3	superf. esterna lorda	11,00	0,25	2,75
Garage - Sub 10	superf. esterna lorda	53,40	0,60	32,04
Rampa - Sub 10	superf. esterna lorda	24,00	0,10	2,40
Terrazzo - giardino Sub 3	superf. esterna lorda	23,00	0,15	3,45
		<b>144,40</b>		<b>73,64</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali). Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso. È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00; Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - Sub 3	33,00	€ 1.200,00	€ 39.600,00
Balconi e aree di pert. - Sub 3	2,75	€ 1.200,00	€ 3.300,00
Garage - Sub 10	32,04	€ 1.000,00	€ 32.040,00
Rampa - Sub 10	2,40	€ 1.000,00	€ 2.400,00
Terrazzo - giardino Sub 3	3,45	€ 1.200,00	€ 4.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.480,00
Valore corpo			€ 81.480,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.480,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

A	Abitazione di tipo civile [A2]	73,64	€ 81.480,00	€ 81.480,00
---	--------------------------------	-------	-------------	-------------

**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%)	€ 12.222,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 242,00

**8.5 Prezzo del corpo:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 69.500,00</b>
---	--------------------

## Identificativo corpo: D

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 4, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 36, rendita € €77,47

Confini: sub 3; 41; 47; 11; affacci liberi

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 11, piano S1, categoria C/6, classe 10, consistenza 48 mq, superficie 49 mq, rendita € € 74,37

Confini: sub 4; 10; 45

Lo stato dei luoghi è diverso da quanto riportato in planimetria per quanto concerne la destinazione d'uso dei locali del sub.11 con realizzazione di un bagno in luogo di un ripostiglio - vedasi conformità urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### *4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

##### *4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

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:**

**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

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- *Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - Variante al Permesso 1402/10*
- *Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*
- *DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 –*

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso degli spazi interni  
 Regolarizzabili mediante: Ripristino

Il valore di mercato individuato tiene conto di quanto necessario alla regolarizzazione e/o ripristino del bene secondo quanto riportato nei titoli edilizi, il tutto salvo eventuali conguagli da verificare con l'amministrazione comunale in caso di presentazione di pratiche edilizie.  
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Appartamento con annesso locale ad uso garage (C/6) facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. Il complesso residenziale insiste su area di pertinenza asfaltata e necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è costituito oltre che dall'alloggio vero e proprio ubicato al piano terra, da un locale ad uso garage ubicato al piano seminterrato collegato internamente da una scala. L'alloggio è costituito da unico locale con bagno e balcone.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 34mq al piano terra e 48mq al piano seminterrato. L'accesso all'immobile avviene direttamente da area pertinenziale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: terra e seminterrato ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b> Note: impianto da completare
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 4	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
Balconi e aree di pert. - Sub 4	superf. esterna lorda	5,00	0,25	1,25

Garage - Sub 11	superf. esterna lorda	48,00	0,60	28,80
Rampa - Sub 11	superf. esterna lorda	24,00	0,10	2,40
		<b>111,00</b>		<b>66,45</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso.

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00; Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - Sub 4	34,00	€ 1.200,00	€ 40.800,00
Balconi e aree di pert. - Sub 4	1,25	€ 1.200,00	€ 1.500,00
Garage - Sub 11	28,80	€ 1.100,00	€ 31.680,00
Rampa - Sub 11	2,40	€ 1.000,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.380,00
Valore corpo			€ 76.380,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.380,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.380,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	66,45	€ 76.380,00	€ 76.380,00

### 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. € 11.457,00

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 77,00

**8.5 Prezzo del corpo:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 65.000,00</b>
---	--------------------

## IDENTIFICATIVO CORPO: E

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 5, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 38, rendita € €77,47

Confini: sub 6; 42; affacci liberi

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 27, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 6,22

Confini: sub 47; part. 215; 511

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- *Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - Variante al Permesso 1402/10*
- *Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*
- *DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 –*

### 7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Risulta aumento volumetria per mancata realizzazione solaio sottotetto. Da ripristinare secondo titolo autorizzativo.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento con posto auto scoperto facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. L'intero complesso residenziale necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è ubicato al piano primo ed è costituito da unico locale con bagno, balcone. L'immobile sviluppa una superficie di circa 38mq ed ha accesso da un ballatoio munito di scala esterna scoperta. Il lotto è altresì composto da posto auto scoperto (14mq) ubicato nelle immediate vicinanze dall'appartamento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,50** E' posto al piano 1, ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

#### Caratteristiche descrittive:

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 5	superf. esterna lorda	38,00	1,00	38,00
Balcone	superf. esterna lorda	3,50	0,25	0,88
Posto auto - Sub 27	superf. esterna lorda	14,00	0,20	2,80
		<b>55,50</b>		<b>41,68</b>

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

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state

effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso.

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.184,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - Sub 5	38,00	€ 1.300,00	€ 49.400,00
Balcone	0,88	€ 1.300,00	€ 1.144,00
Posto auto - Sub 27	2,80	€ 1.300,00	€ 3.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.184,00
Valore corpo			€ 54.184,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.184,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.184,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	41,68	€ 54.184,00	€ 54.184,00

## 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%) € 8.127,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € -56,40

## 8.5 Prezzo del corpo:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 46.000,00

**IDENTIFICATIVO CORPO: F.**

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 6, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 34, rendita € €77,47

Confini: sub 5; 7; affacci liberi

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 28, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 6,22

Confini: sub 27; 47; part. 215

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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: OMISSIS** dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- *Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - Variante al Permesso 1402/10*
- *Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*

- DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale
- SCIA 1228 del 14/02/2018 – Lavori di realizzazione impianto idrico co allaccio in rete comunale

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di soppalco metallico privo di autorizzazione edilizia.

Regolarizzabili mediante: ripristino del bene secondo quanto riportato nei titoli edilizi, il tutto salvo eventuali conguagli da verificare con l'amministrazione comunale in caso di presentazione di pratiche edilizie.

Oneri Totali presunti: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento con posto auto scoperto facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. L'intero complesso residenziale necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è ubicato al piano primo ed è costituito da unico locale con bagno, balcone.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 34mq ed ha accesso da un ballatoio munito di scala esterna scoperta. Il lotto è altresì composto da posto auto scoperto (14mq) ubicato nelle immediate vicinanze dall'appartamento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,00**

E' posto al piano: primo, ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b> Note: impianto da completare
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Appartamento - Sub 6	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
Balcone	superf. esterna lorda	5,00	0,25	1,25
Posto auto - Sub 28	superf. esterna lorda	14,00	0,20	2,80
		<b>53,00</b>		<b>38,05</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso.

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00;  
 Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.465,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - Sub 6	34,00	€ 1.300,00	€ 44.200,00
Balcone	1,25	€ 1.300,00	€ 1.625,00
Posto auto - Sub 28	2,80	€ 1.300,00	€ 3.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.465,00
Valore corpo			€ 49.465,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.465,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.465,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	38,05	€ 49.465,00	€ 49.465,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita

€ 7.419,75

giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € -45,25

**8.5 Prezzo del corpo:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 41.000,00

**IDENTIFICATIVO CORPO: G****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 7, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 33, rendita € €77,47

Confini: sub 6; 8; affacci liberi

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 29, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 6,22

Confini: sub 30; 28; 47

Nel sub 7 è stato rilevato un soppalco non riportato in planimetria e non autorizzato da un punto di vista edilizio - vedasi conformità urbanistica. Conformità catastale dichiarabile una volta rimosso il soppalco.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

##### 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:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**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:** OMISSIS dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- *Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - Variante al Permesso 1402/10*
- *Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio*

destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565

- DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale
- SCIA 1228 del 14/02/2018 – Lavori di realizzazione impianto idrico co allaccio in rete comunale

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di soppalco senza titolo edilizio  
Regolarizzabili mediante: ripristino del bene secondo quanto riportato nei titoli edilizi, il tutto salvo eventuali conguagli da verificare con l'amministrazione comunale in caso di presentazione di pratiche edilizie.

Oneri Totali presunti: € 1.500,00

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Appartamento con posto auto scoperto facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. L'intero complesso residenziale necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è ubicato al piano primo ed è costituito da unico locale con bagno e balcone. L'immobile sviluppa una superficie di circa 33mq ed ha accesso da un ballatoio munito di scala esterna scoperta. Il lotto è altresì composto da posto auto scoperto (14mq) ubicato nelle immediate vicinanze dall'appartamento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **57,40**. E' posto al piano primo, ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m  
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia foderia</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 7	superf. esterna lorda	33,00	1,00	33,00
Balconi	superf. esterna lorda	10,40	0,25	2,60
Posto auto - Sub 29	superf. esterna lorda	14,00	0,20	2,80
		<b>57,40</b>		<b>38,40</b>

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

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o similari. Successivamente sono state

effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso.

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - Sub 7	33,00	€ 1.300,00	€ 42.900,00
Balconi	2,60	€ 1.300,00	€ 3.380,00
Posto auto - Sub 29	2,80	€ 1.300,00	€ 3.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.920,00
Valore corpo			€ 49.920,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.920,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	38,40	€ 49.920,00	€ 49.920,00

## 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%) € 7.488,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € 68,00

## 8.5 Prezzo del corpo:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 41.000,00**

## IDENTIFICATIVO CORPO: H

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 8, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 36 mq, rendita € €77,47

Confini: sub 7; 42; affacci liberi

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 30, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € € 6,22

Confini: sub 29; 47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: €

1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

**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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- *Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - Variante al Permesso 1402/10*
- *Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*
- *DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale*
- *SCIA 1228 del 14/02/2018 – Lavori di realizzazione impianto idrico co allaccio in rete comunale*

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità. Risulta aumento volumetria per mancata realizzazione solaio sottotetto. Da ripristinare secondo titolo autorizzativo.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento con posto auto scoperto facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. L'intero complesso residenziale necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è ubicato al piano primo ed è costituito da unico locale con bagno e balcone.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 34mq ed ha accesso da un ballatoio munito di scala esterna scoperta. Il lotto è altresì composto da posto auto scoperto (14mq) ubicato nelle immediate vicinanze dall'appartamento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,20**

E' posto al piano primo, ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

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

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **PVC** protezione: **persiane** condizioni: **ottime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**

Manto di copertura materiale: **tegole canadesi** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **gres/ceramica** condizioni: **molto buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **mai utilizzato**  
Note: impianto da completare

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **mai utilizzato**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 8	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
Balconi	superf. esterna lorda	5,20	0,25	1,30
Posto auto - Sub 30	superf. esterna lorda	14,00	0,20	2,80
		<b>53,20</b>		<b>38,10</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione,

ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso.

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00; Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.130,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - Sub 8	34,00	€ 1.200,00	€ 40.800,00
Balconi	1,30	€ 1.300,00	€ 1.690,00
Posto auto - Sub 30	2,80	€ 1.300,00	€ 3.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.130,00
Valore corpo			€ 46.130,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.130,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.130,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	38,10	€ 46.130,00	€ 46.130,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 6.919,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 289,50

## 8.5 Prezzo del corpo:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 39.500,00</b>
---	--------------------

## IDENTIFICATIVO CORPO: I

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 13, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie 48, rendita € €103,29

Confini: sub 1; 41; 3; affacci liberi

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 31, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € 5,77

Confini: sub 47; 32; 36

Lo stato dei luoghi è diverso da quanto riportato in planimetria al piano S1 del sub 13 - vedasi conformità urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

##### 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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- *Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - Variante al Permesso 1402/10*
- *Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*

- *Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*
- *DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale*
- *SCIA 1228 del 14/02/2018 – Lavori di realizzazione impianto idrico co allaccio in rete comunale*

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione degli spazi interni al piano S1 in cui è stato realizzato un varco nella zona destinata a terrapieno che risulta di fatto inglobato nell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: ripristino del bene secondo quanto riportato nei titoli edilizi, il tutto salvo eventuali conguagli da verificare con l'amministrazione comunale in caso di presentazione di pratiche edilizie.

Oneri Totali presunti: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento con annesso locale ad uso cantina e posto auto scoperto facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. L'intero complesso residenziale necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è costituito oltre che dall'alloggio vero e proprio ubicato al piano terra, da un locale ad uso cantina ubicato al piano seminterrato collegato internamente da una scala. L'alloggio è costituito da unico locale con bagno, balcone.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 32mq al piano terra e 33mq al piano seminterrato. L'accesso all'immobile avviene direttamente da area pertinenziale. Il lotto è altresì composto da posto auto scoperto (14mq) ubicato nelle immediate vicinanze dall'appartamento.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: terra e seminterrato; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. Il piano seminterrato necessita di opere di completamento come chiusura muri, tinteggiature, ultimazione impianti. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

#### **Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b> Note: impianto da completare
-----------	--

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 13	superf. esterna lorda	32,00	1,00	32,00
Balcone - Sub 13	superf. esterna lorda	6,00	0,25	1,50
Cantina - Sub 13	superf. esterna lorda	33,00	0,35	11,55
Posto auto - Sub 31	superf. esterna lorda	14,00	0,20	2,80
Giardino - terrapieno	superf. esterna lorda	15,00	0,10	1,50
		<b>100,00</b>		<b>49,35</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso.

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.100,00;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.920,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento - Sub 13	32,00	€ 1.200,00	€ 38.400,00
Balcone - Sub 13	1,50	€ 1.200,00	€ 1.800,00
Cantina - Sub 13	11,55	€ 1.200,00	€ 13.860,00
Posto auto - Sub 31	2,80	€ 1.200,00	€ 3.360,00
Giardino - terrapieno	1,50	€ 1.000,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 58.920,00
Valore corpo			€ 58.920,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 58.920,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 58.920,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	49,35	€ 58.920,00	€ 58.920,00

**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%)	€ 8.838,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -82,00

**8.5 Prezzo del corpo:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 48.500,00</b>
---	--------------------

## **IDENTIFICATIVO CORPO: L.**

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 14, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 33, rendita € €77,47

Confini: sub 15; 13; 43; affacci liberi

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 20, piano S1, categoria C/6, classe 10, consistenza 40 mq, superficie 41 mq, rendita € € 61.97

Confini: sub 21;13;47

Lo stato dei luoghi è diverso da quanto riportato in planimetria per quanto concerne la destinazione d'uso dei locali del sub.20 in cui è stato realizzato un bagno in luogo di un ripostiglio; il varco di accesso al garage è stato sostituito da infisso in pvc - vedasi conformità urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

##### 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:

**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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- *Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - Variante al Permesso 1402/10*
- *Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*

- *Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*
- *DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale*
- *SCIA 1228 del 14/02/2018 – Lavori di realizzazione impianto idrico co allaccio in rete comunale*

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso degli spazi interni al piano S1 del sub 20

Regolarizzabili mediante: Ripristino

Il valore di mercato individuato tiene conto di quanto necessario alla regolarizzazione e/o ripristino del bene secondo quanto riportato nei titoli edilizi, il tutto salvo eventuali conguagli da verificare con l'amministrazione comunale in caso di presentazione di pratiche edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento con annesso locale ad uso garage (C/6) facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. Il complesso residenziale insiste su area di pertinenza asfaltata e necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è costituito oltre che dall'alloggio vero e proprio ubicato al piano terra, da un locale ad uso garage ubicato al piano seminterrato collegato internamente da una scala. L'alloggio è costituito da unico locale con bagno e balcone.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 33mq al piano terra e 41mq al piano seminterrato. L'accesso all'immobile avviene direttamente da area pertinenziale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: terra e seminterrato; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b> Note: impianto da completare
-----------	--

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 14	superf. esterna lorda	33,00	1,00	33,00
Balconi e aree di pert. - Sub 14	superf. esterna lorda	28,00	0,25	7,00
Garage - Sub 20	superf. esterna lorda	41,00	0,60	24,60
Rampa - Sub 20	superf. esterna lorda	23,00	0,10	2,30
		<b>125,00</b>		<b>66,90</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso.

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00; Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.280,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento - Sub 14	33,00	€ 1.200,00	€ 39.600,00
Balconi e aree di pert. - Sub 14	7,00	€ 1.200,00	€ 8.400,00
Garage - Sub 20	24,60	€ 1.200,00	€ 29.520,00
Rampa - Sub 20	2,30	€ 1.200,00	€ 2.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.280,00
Valore corpo			€ 80.280,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.280,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	66,90	€ 80.280,00	€ 80.280,00

**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%)	€ 12.042,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 262,00

**8.5 Prezzo del corpo:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 68.500,00</b>
---	--------------------

**IDENTIFICATIVO CORPO: M.**

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 15, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 34, rendita € €77,47

Confini: sub 14; 43; affacci liberi

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 21, piano S1, categoria C/6, classe 10, consistenza 40 mq, superficie 43 mq, rendita € € 61,97

Confini: sub 47; 20; muro contro terra

Lo stato dei luoghi è diverso da quanto riportato in planimetria per quanto concerne la destinazione d'uso dei locali del sub.21 in cui è stato realizzato un bagno in luogo di un ripostiglio; il varco di accesso al garage è stato sostituito da infisso in pvc - vedasi conformità urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

##### 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:

**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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

- *Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - Variante al Permesso 1402/10*
- *Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*

- *Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*
- *DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale*
- *SCIA 1228 del 14/02/2018 – Lavori di realizzazione impianto idrico co allaccio in rete comunale*

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa destinazione d'uso degli spazi interni  
Regolarizzabili mediante: Ripristino

Il valore di mercato individuato tiene conto di quanto necessario alla regolarizzazione e/o ripristino del bene secondo quanto riportato nei titoli edilizi, il tutto salvo eventuali conguagli da verificare con l'amministrazione comunale in caso di presentazione di pratiche edilizie.  
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento con annesso locale ad uso garage (C/6) facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. Il complesso residenziale insiste su area di pertinenza asfaltata e necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è costituito oltre che dall'alloggio vero e proprio ubicato al piano terra, da un locale ad uso garage ubicato al piano seminterrato collegato internamente da una scala. L'alloggio è costituito da unico locale con bagno e balcone.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 34mq al piano terra e 43mq al piano seminterrato. L'accesso all'immobile avviene direttamente da area pertinenziale.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: terra e seminterrato; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

#### **Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b> Note: impianto da completare
-----------	--

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 15	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
Balconi e aree di pert. - Sub 15	superf. esterna lorda	6,00	0,25	1,50
Garage - Sub 21	superf. esterna lorda	43,00	0,60	25,80
Rampa - Sub 21	superf. esterna lorda	17,00	0,10	1,70
		<b>100,00</b>		<b>63,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o similari. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso.

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento - Sub 15	34,00	€ 1.100,00	€ 37.400,00
Balconi e aree di pert. - Sub 15	1,50	€ 1.200,00	€ 1.800,00
Garage - Sub 21	25,80	€ 1.200,00	€ 30.960,00
Rampa - Sub 21	1,70	€ 1.200,00	€ 2.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.200,00
Valore corpo			€ 72.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.200,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 72.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	63,00	€ 72.200,00	€ 72.200,00

**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%) € 10.830,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € 130,00

**8.5 Prezzo base d'asta:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 61.500,00

**IDENTIFICATIVO CORPO: N.**

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 16, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 37, rendita € €77,47

Confini: sub 44; 17; affacci liberi

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 32, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € € 5,77

Confini: sub 31; 47; 37;33

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

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:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- *Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - Variante al Permesso 1402/10*
- *Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*
- *DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale*

**7.1 Conformità edilizia:**

NON si dichiara la conformità. Risulta difformità sul prospetto est e sud e aumento volumetria per mancata realizzazione solaio sottotetto. Da ripristinare secondo titolo autorizzativo.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento con posto auto scoperto facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. L'intero complesso residenziale necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura.

L'appartamento oggetto della vendita è ubicato al piano primo ed è costituito da unico locale con bagno, balcone. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 37mq ed ha accesso da un ballatoio munito di scala esterna scoperta. Il lotto è altresì composto da posto auto scoperto (13mq) ubicato nelle immediate vicinanze dall'appartamento.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: primo; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

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

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b> Note: impianto da completare
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 16	superf. esterna lorda	37,00	1,00	37,00
Balcone	superf. esterna lorda	5,00	0,25	1,25
Posto auto - Sub 32	superf. esterna lorda	13,00	0,20	2,60
		<b>55,00</b>		<b>40,85</b>

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

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei

prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o similari. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso.

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.105,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - Sub 16	37,00	€ 1.200,00	
Balcone	1,25	€ 1.200,00	
Posto auto - Sub 32	2,60	€ 1.200,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.020,00
Valore corpo			€ 49.020,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.020,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	40,85	€ 49.020,00	€ 49.020,00

## 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%) € 7.353,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € 333,00

## 8.5 Prezzo del corpo:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.000,00

**Identificativo corpo: O.**

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 17, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 48, rendita € €129,11

Confini: sub 44; 18; affacci liberi

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 33, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € € 5,77

Confini: sub 32; 47; 38;34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: €

1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data 07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

**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:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- *Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - Variante al Permesso 1402/10*
- *Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*
- *DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale*
- *SCIA 1228 del 14/02/2018 – Lavori di realizzazione impianto idrico co allaccio in rete comunale*

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Risulta aumento volumetria per mancata realizzazione solaio sottotetto. Da ripristinare secondo titolo autorizzativo.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento con posto auto scoperto facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. L'intero complesso residenziale necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è ubicato al piano primo ed è costituito da soggiorno con angolo cottura (19mq circa), camera (14mq circa) bagno e balcone.

L'immobile sviluppa una superficie di circa 48mq ed ha accesso da un ballatoio munito di scala esterna scoperta. Il lotto è altresì composto da posto auto scoperto (13mq) ubicato nelle immediate vicinanze dall'appartamento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: primo; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

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

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.**

Solai tipologia: **solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **PVC** protezione: **persiane** condizioni: **ottime**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ottime**

Manto di copertura materiale: **tegole canadesi** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **gres/ceramica** condizioni: **molto buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **buone**

#### Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **mai utilizzato**  
Note: impianto da completare

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **mai utilizzato**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 17	superf. esterna lorda	48,00	1,00	48,00
Balcone	superf. esterna lorda	13,00	0,25	3,25
Posto auto - Sub 33	superf. esterna lorda	13,00	0,20	2,60
		<b>74,00</b>		<b>53,85</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di

conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali). Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso. È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00;  
 Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.005,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - Sub 17	48,00	€ 1.300,00	€ 62.400,00
Balcone	3,25	€ 1.300,00	€ 4.225,00
Posto auto - Sub 33	2,60	€ 1.300,00	€ 3.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.005,00
Valore corpo			€ 70.005,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.005,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.005,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	53,85	€ 70.005,00	€ 70.005,00

## 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%)	€ 10.500,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -4,25

## 8.5 Prezzo del corpo:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 59.500,00</b>
---	--------------------

## Identificativo corpo: P

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stimigliano Scalo, Via San Francesco**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 18, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 50, rendita € €154,94

Confini: sub 44; 17; affacci liberi

Intestazione: foglio 9, particella 565, subalterno 34, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie 13 mq, rendita € € 5,77

Confini: sub 32; 47; 38;34

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria FR1 600 metri, Casello autostradale A1 - Ponzano romano 4 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1940000,00; Importo capitale: € 970000,00; A rogito di Notaio G. Floridi in data

07/09/2010 ai nn. 28616/19637; Iscritto/trascritto a Rieti in data 15/09/2010 ai nn. 10844/1967

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 43/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/02/2021 ai nn. 951/815;

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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 09/06/1979 al 15/07/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio P. Armati, in data 09/06/1979, ai nn. 3783; trascritto a Rieti, in data 28/06/1979, ai nn. 4103/3466.

Note: Tale divisione nasce da denuncia di successione n.32 vol. 344 registrata a Rieti 05/06/1971

**Titolare/Proprietario: OMISSIS** dal 15/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio G. Floridi, in data 15/07/2009, ai nn. 25544/17461; trascritto a Rieti, in data 28/07/2009, ai nn. 7757/4765.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- *Permesso a costruire n. 1402 del 18/06/2010 - Costruzione di due edifici residenziali composti da n.12 unità immobiliari sito in voc. San Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1454 del 19/07/2012 - Variante al Permesso 1402/10*
- *Permesso a costruire n. 1513 del 10/02/2014 - Variante al Permesso 1402/10 e 1454/12 per variazione numero unità abitative Edificio B da n.8 a n.7 sito in voc. S. Francesco Fg.9 part. 538.*
- *Permesso a costruire n. 1559 del 03/07/2017 – Permesso a costruire per ampliamento e cambio destinazione d'uso edifici loc. San Francesco Fg9 part. 565*
- *DIA 8050 del 29/11/2013 con Det. Comunale 360/2014 e comunicazione prot. 5734 – Realizzazione di impianto fognario acque bianche e acque nere con allaccio al collettore comunale*
- *SCIA 1228 del 14/02/2018 – Lavori di realizzazione impianto idrico co allaccio in rete comunale*

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia. Risulta aumento volumetria per mancata realizzazione solaio sottotetto. Da ripristinare secondo titolo autorizzativo.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera della Giunta Regionale n°808 del 7 Novembre 2008
Zona omogenea:	B4 - Completamento edilizio residenziale

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento con posto auto scoperto facente parte di un edificio residenziale situato nella Frazione di Stimigliano Scalo che dista circa 4km dal Comune Capoluogo. La zona è di tipo residenziale periferica posta a ridosso di terreni agricoli ed è ben collegata sia con l'autostrada A1 (Casello di Ponzano Romano) che con la linea ferroviaria Orte - Fiumicino. L'alloggio è ubicato all'interno di un piccolo complesso residenziale che necessita lavori edili di completamento costituito da due corpi di fabbrica principali di forma rettangolare con tetto a doppia falda spiovente. L'interno immobile si articola su n.3 livelli di cui 1 seminterrato e 2 fuori terra. L'intero complesso residenziale necessita di lavori edili di completamento al piano seminterrato con particolare riferimento alle opere impiantistiche e di finitura. Non risulta installato il generatore termico e il contatore del gas.

L'appartamento oggetto della vendita è ubicato al piano primo ed è costituito da soggiorno con angolo cottura (20,5mq circa), camera (14mq circa), bagno, balcone e ballatoio ad uso esclusivo. L'immobile sviluppa una superficie di circa 50mq ed ha accesso da un ballatoio (afferente all'appartamento in oggetto) munito di scala esterna scoperta. Il lotto è altresì composto da posto auto scoperto (13mq) ubicato nelle immediate vicinanze dall'appartamento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**. E' posto al piano1; ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m  
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono poiché trattasi di immobile di recente realizzazione e mai utilizzato. Proprio il suo inutilizzo ha determinato al necessità di piccole opere di manutenzione. L'intero edificio necessita di opere edili di completamento con particolare riferimento alle finiture e chiusure del piano seminterrato.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>PVC</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres/ceramica</b> condizioni: <b>molto buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>stanze</b> materiale: <b>tinteggiature</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b> Note: impianto da completare
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>mai utilizzato</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - Sub 18	superf. esterna lorda	50,00	1,00	50,00
Balcone e ballatoio esclusivo	superf. esterna lorda	26,00	0,25	6,50
Posto auto - Sub 34	superf. esterna lorda	13,00	0,20	2,60
		<b>89,00</b>		<b>59,10</b>

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

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Nella fattispecie trattasi di alloggio di recente realizzazione e mai abitato che necessita opere di completamento e manutenzione dovute in gran parte al non utilizzo dell'immobile stesso.

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2021, semestre 2° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 900,00 €/mq - 1300,00 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Stimigliano;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Stimigliano;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00;  
 Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.830,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento - Sub 18	50,00	€ 1.100,00	€ 55.000,00
Balcone e ballatoio esclusivo	6,50	€ 1.300,00	€ 8.450,00
Posto auto - Sub 34	2,60	€ 1.300,00	€ 3.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.830,00
Valore corpo			€ 66.830,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 66.830,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 66.830,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	59,10	€ 66.830,00	€ 66.830,00

## 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%)	€ 10.024,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ -5,50

## 8.5 Prezzo del corpo:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 56.800,00
---	-------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Come già specificato lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Nei paragrafi precedenti è stato così determinato il più probabile valore di mercato al netto delle decurtazioni per oneri presunti di regolarizzazione e/o ripristini (salvo eventuali conguagli) ivi inclusa la 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%).

Di seguito si riporta la valutazione complessiva del lotto di vendita con la detrazione delle opere necessarie al completamento dell'immobile (incluse spese tecniche presunte) con particolare riferimento ai movimenti di terra per sistemazioni plano altimetriche (€10.500,00); nuove solette in cls armato carrabili (€6.500,00); opere accessorie varie quali cigli, canaline di scolo, compattazione piani di posa ecc. (€3.000,00).

Corpo	Identificazione Catastale	destinazione d'uso	Valore corpo
A	subalterni 1, 9	appartamento con garage	€ 70 500,00
B	subalterni 2, 22	appartamento con posto auto	€ 50 500,00
C	subalterni 3, 10	appartamento con garage	€ 69 500,00
D	subalterni 4, 11	appartamento con garage	€ 65 000,00
E	subalterni 5,27	appartamento con posto auto	€ 46 000,00
F	subalterni 6, 28	appartamento con posto auto	€ 41 000,00
G	subalterni 7,29	appartamento con posto auto	€ 41 000,00
H	subalterni 8, 30	appartamento con posto auto	€ 39 500,00
I	subalterni 13, 31	appartamento con posto auto	€ 48 500,00
L	subalterni 14, 20	appartamento con garage	€ 68 500,00
M	subalterni 15, 21	appartamento con garage	€ 61 500,00
N	subalterni 16, 32	appartamento con posto auto	€ 42 000,00
O	subalterni 17, 33	appartamento con posto auto	€ 59 500,00
P	subalterni 18, 34	appartamento con posto auto	€ 56 800,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 759 800,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del lotto

Valore corpo	€ 759.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione e/o ripristino	-€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 739.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 739.800,00

Data generazione:  
04-11-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. FEDERICO MARINELLI**

## ELENCO ALLEGATI

01. Elaborato grafico del bene pignorato Corpi F e G
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo
09. APE – Attestato Prestazione Energetica