



TRIBUNALE ORDINARIO - RIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ANGERA SECURITISATION S.R.L. E PER ESSA LA PROCURATRICE MANDATARIA
DOVALUE

S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA BARBARA
VICARIO

CUSTODE:

AVV. ENRICO COLASANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2022



TECNICO INCARICATO:

ING. FRANCESCO ANTONICOLI

CF:NTNFNC77L07H282A

con studio in RIETI (RI) Via dei Pini 11 telefono:

3803220507

email: francescoantonicoli@libero.it

PEC: francesco.antonicoli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - RIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2020



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato cielo terra situato nel centro storico del Comune di Collegiove, nella Provincia di Rieti. Inserito nella Comunità montana Turano e nel comprensorio della Riserva naturale Monte Navegna e Monte Cervia. La composizione è di tre piani fuori terra confinante a Nord con la via Umberto I, ad Est con la via Garibaldi, a Sud con il vicolo di accesso alla corte esclusiva ed ad Ovest con altra proprietà a partire dal livello primo. Al piano Terra c'è l'ingresso da via Umberto I, dalla sala pranzo, oltre alla cantina, alla cucina, alle scale di accesso ai livelli superiori ed alla corte esclusiva. Al piano Primo c'è la sala pranzo, tre stanze da letto, un disimpegno, un bagno e la scala d'accesso al piano superiore. Al piano Secondo quattro stanze letto, un bagno, un disimpegno oltre che le scale di accesso al sottotetto ed al terrazzo esclusivo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	287,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.797,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00

Data della valutazione: **18/10/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del primo accesso all'immobile del 07/06/2021 l'immobile era chiuso, comprese le persiane dei vari livelli, mentre quelle del piano terra erano incatenate. In data 12/07/2021 è stato eseguito l'ordine di liberazione ed affidata la custodia del bene. All'interno dell'immobile sono presenti mobili, vestiti e suppellettili in stato di degrado e non rivendicati dal proprietario, che dovranno essere necessariamente rimossi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco sintetico delle formalità presenti ed associate:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 18/07/2003 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/09/2005 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/2009 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';



- TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/10/2009 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2009 - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;
- ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2014 - SOGGETTO DEBITORE;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 29/07/2014 a Tribunale di Perugia ai nn. 3262/2014, iscritta il 13/10/2014 a Ag. Entrate di Rieti ai nn. 570, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 55.923,41.

QUADRO A): SULL'IMPORTO INGIUNTO DECORRONO INTERESSI AL TASSO LEGALE VIGENTE TEMPO PER TEMPO A FAR DATA DALLO 01.01.2014 AL SALDO SECONDO QUANTO DESCRITTO IN NARRATIVA DEL DECRETO INGIUNTIVO N. 2153/2014 DEL TRIBUNALE DI PERUGIA CHE E' TITOLO PER LA PRESENTE ISCRIZIONE. QUADRO B): LA PRESENTE ISCRIZIONE DEVE INTENDERSI ESTESA A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, SOPRAELEVAZIONI, NUOVE COSTRUZIONI ED A TUTTO QUANTO SIA GRAVABILE A NORMA DI LEGGE.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2009 a firma di Alfredo CAIAZZA ai nn. 36794/16720 di repertorio, iscritta il 13/10/2009 a Ag. Entrate di Rieti ai nn. 2887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: € 210.802,00.

Importo capitale: € 105.400,01.

Durata ipoteca: 15 anni.

NELL'ISCRIVENDO ATTO SI PRECISAVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 385/1993, DI SEGUITO DENOMINATO ANCHE T.U.B., LA BANCA CONCEDEVA ALL'IMPRESA, SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE " [REDACTED] ", CHE A MEZZO DEI COSTITUITI SOCI ACCOMANDATARI SIGNORI VITALE



ANGELO E DEL PRETE GIORGIO, ACCETTAVA, UN MUTUO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA PER COMPLESSIVI EURO 105.400,01 (CENTOCINQUEMILAQUATTROCENTO VIRGOLA ZERO UNO) AL FINE DI ESEGUIRE INVESTIMENTI AZIENDALI DI NATURA MOBILIARE.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 05/10/2020 a Tribunale di Rieti ai nn. 671, trascritta il 16/11/2020 a Ag. Entrate di Rieti ai nn. 6900, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, registrata il 19/11/2015 a Tribunale di Tivoli ai nn. 6208/2015, trascritta il 29/12/2015 a Ag. Entrate di Rieti ai nn. 8390, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

QUADRO A): SI PROCEDE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER UN CREDITO DI EURO 53.704,59, OLTRE INTERESSI AL TASSO LEGALE DAL DOVUTO AL SALDO, RINVENIENTE DAL DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI PERUGIA N. 2153/14 DEL 09/29.07.2014. QUADRO B): LA PRESENTE TRASCRIZIONE DEVE INTENDERSI ESTESA A TUTTE LE ADIACENZE, PERTINENZE,ACCESSIONI, SOPRAELEVAZIONI, NUOVE COSTRUZIONI ED A TUTTO QUANTO SIA GRAVABILE A NORMA DI LEGGE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Divisione tra vivi tramite atto notarile pubblico del 13/06/2003 rep. 4033/2825 rogitato dal notaio Germani Antonio in favore di [REDACTED], che in regime di separazione dei beni riceve la piena proprietà del bene oggetto di stima, che già possedeva per 1/2 da [REDACTED];
- Accettazione tacita eredità del 05/10/2009 reg.8056 di [REDACTED];
- Accettazione tacita eredità del 05/10/2009 reg.8057 di [REDACTED];

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di PROPRIETARIO (dal 13/06/2003), con atto stipulato il 13/06/2003 a firma di Antonio Germani ai nn. 4033/2825 di repertorio, trascritto il 18/07/2003 a Ag. Entrate di Rieti ai nn. 4435. Divisione tra vivi

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di PROPRIETARIO (dal 30/06/1987 fino al 13/06/2003)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e statali e nel rispetto delle norme previste dal D.L.G.S. n.42 del 22/01/2004 per i comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti nel perimetro del centro abitato, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo previsti dalle lettere a),b) e c) del primo comma dell'articolo 3 del D.P.R. n.380/01, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. L'immobile risulta gravato da:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e 3888/98;
- vincolo paesaggistico di cui all'art.44 insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR Lazio n.5 del 21/04/2021;
- vincolo sismico ai sensi del Regolamento Regionale Lazio n.26/2020 così come modificato dal regolamento n.7/2021;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessun piano, in forza di delibera D.C.C. n.25 del 05/09/2016, l'immobile ricade in zona Dentro Perimetro Centro Abitato. Come da Certificato di Destinazione Urbanistica n.2137 del 14/09/2022, il Comune di Collegiove non è dotato di strumento urbanistico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile allo stato attuale per vedere ripristinata l'agibilità deve prevedere necessariamente degli interventi di manutenzione straordinaria che possono essere riassunti in:

- Manutenzione straordinaria strutturale, volta a ripristinare con interventi globali l'agibilità del fabbricato mediante interventi sui solai interpiano, sulla copertura, sulle scale e sulle murature portanti;
- Manutenzione straordinaria impiantistica elettrica, idraulica e fognaria con rifacimento completo impiantistico;

L'immobile ha camini e stufe e non presenta un sistema di riscaldamento a corpi radianti e caldaia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio si trova in uno stato manutentivo pessimo, con opere di manutenzione straordinaria volta al ripristino dell'agibilità, con miglioramento sismico delle strutture degradate a causa di agenti atmosferici e di non manutenzione ordinaria (normativa di riferimento: NTC 08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante interventi di miglioramento sismico su tutte le strutture orizzontali e verticali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: • Spese Tecniche: € 5.000,00 • LAVORI: € 63.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180





Stato attuale terrazzo



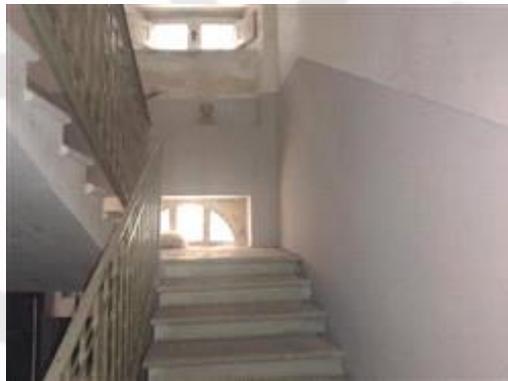
Stato attuale accesso al cortile



Stato attuale piano primo



Stato attuale piano secondo



attuale copertura

Stato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate sono: - Ingresso da via Garibaldi ed in asse con la scala principale modificato in finestra; - Finestra su via Umberto I che è diventata porta di accesso al fabbricato; - Trasformazione di una finestra in porta di accesso alla cantina di via Umberto I; - Apertura di una finestra della cantina su via Umberto I; - Spostamento delle finestre del Primo e Secondo piano della parte a confine con altro fabbricato non centrali rispetto alla stanza; (normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

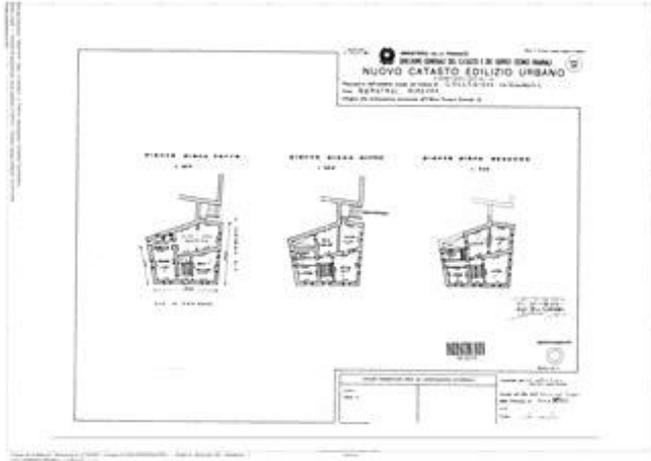
Le difformità sono regolarizzabili mediante: In parte mediante pratica edilizia in sanatoria, in parte ripristinando l'accesso e la finestra originari L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- LAVORI:
€ 2.500,00
- Spese tecniche ed amministrative: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60



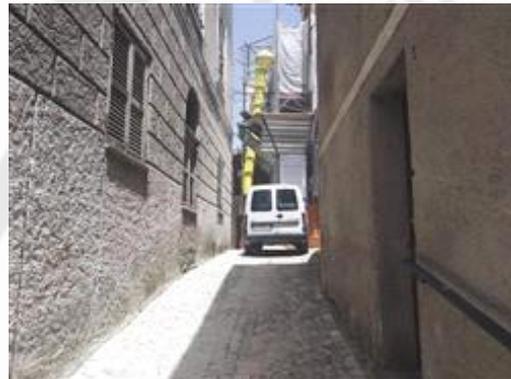
Planimetria catastale



Vista accesso attuale all'immobile



Vista finestre di piano non conformi



Vista accesso trasformato in finestra



stato di fatto

Planimetria

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto elettrico esistente è totalmente non a norma a partire dal quadro elettrico fino a tutti i punti di derivazione, di accensione e presa (normativa di riferimento: CEI 64-8)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completo rifacimento di impianto elettrico L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: • LAVORI: €.8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



Vista quadro elettrico Vista impianto elettrico **CRITICITÀ: ALTA**

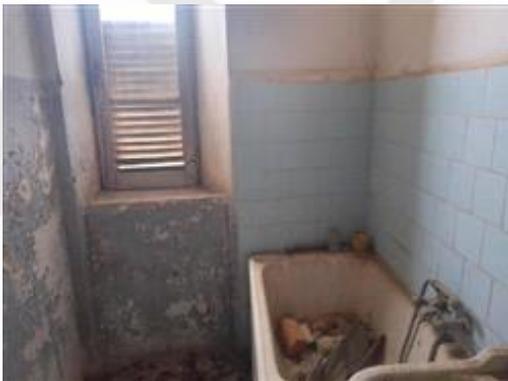
Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di adduzione e di distribuzione idrica, come anche le linee di scarico acque bianche e scure (normativa di riferimento: UNI 9182 e UNI 9193) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento completo delle linee di adduzione acqua, di scarico acque bianche e nere.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- LAVORI: €.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



Vista bagno

Vista cucina

BENI IN COLLEGIOVE VIA UMBERTO I 2/4

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A



Fabbricato cielo terra situato nel centro storico del Comune di Collegiove, nella Provincia di Rieti. Inserito nella Comunità montana Turano e nel comprensorio della Riserva naturale Monte Navegna e Monte Cervia. La composizione è di tre piani fuori terra confinante a Nord con la via Umberto I, ad Est con la via Garibaldi, a Sud con il vicolo di accesso alla corte esclusiva ed ad Ovest con altra proprietà a partire dal livello primo. Al piano Terra c'è l'ingresso da via Umberto I, dalla sala pranzo, oltre alla cantina, alla cucina, alle scale di accesso ai livelli superiori ed alla corte esclusiva. Al piano Primo c'è la sala pranzo, tre stanze da letto, un disimpegno, un bagno e la scala d'accesso al piano superiore. Al piano Secondo quattro stanze letto, un bagno, un disimpegno oltre che le scale di accesso al sottotetto ed al terrazzo esclusivo.



Vista cucina piano terra



Vista sala pranzo piano terra



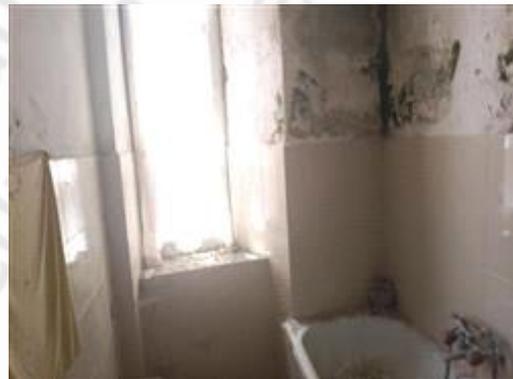
Vista letto piano primo



Vista letto piano secondo



Vista disimpegno piano secondo



Vista bagno piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) (i più importanti centri limitrofi sono RIETI E ROMA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Connessione Internet alta velocità e fibra.



Vista da Via Umberto I



Vista da Via Garibaldi



Vista dei piani superiori da Via Umberto I



Vista dal vicolo di accesso alla corte interna



Vista verso via Umberto I dal Terrazzo



Vista verso via Garibaldi dal Terrazzo



SERVIZI
municipio

eccellente campo da calcio nella media





COLLEGAMENTI

autobus distante 4 KM per arrivare a Collalto e prendere l'Autobus

mediocre



autostrada distante 18 KM dal Casello di Carsoli
Autostrada A24 ferrovia distante 18 KM dalla Stazione di Carsoli

nella media



nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media esposizione: nella media luminosità: nella media panoramicità: nella

media impianti tecnici: molto scarso stato di manutenzione generale: molto scarso servizi: molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie: *infissi esterni:* a doppia anta realizzati in Legno *infissi interni:* anta singola realizzati in legno

molto scarso scarso



massello



manto di copertura: realizzato in Coppi e controcoppi in laterizio con coibentazione in Assente

molto scarso



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco

molto scarso



pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento

scarso



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello

protezioni infissi esterni: scuretti realizzate in legno

scale: interna con rivestimento in marmo

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di diretta da contatore conformità: Non conforme

idrico: interrato con alimentazione in acqua , la rete di distribuzione è realizzata in centralizzata conformità: non conforme

gas: assente

Delle Strutture:

travi: costruite in acciaio

travi: costruite in legno

strutture verticali: costruite in muratura

solai: in ferro con tavelloni

scale esterne: muratura costruite in marmo

fondazioni: dirette costruite in muratura

copertura: a falde costruita in legno



Vista contatore Enel



Vista dei servizi igienici



Vista della cucina



Vista dei contatori esterni

CONSISTENZA:



Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cucina	23,22	x	100 %	=	23,22
Sala Pranzo	23,28	x	100 %	=	23,28
Scala interna	11,80	x	100 %	=	11,80
Cantina	37,43	x	50 %	=	18,72
Letto	18,25	x	100 %	=	18,25
Sala Pranzo	18,00	x	100 %	=	18,00
Scale	11,87	x	100 %	=	11,87
Letto	24,19	x	100 %	=	24,19
Letto	10,86	x	100 %	=	10,86
Disimpegno	5,29	x	100 %	=	5,29
Bagno	5,79	x	100 %	=	5,79
Letto	18,03	x	100 %	=	18,03
Letto	23,37	x	100 %	=	23,37
Scale	11,57	x	100 %	=	11,57
Letto	17,98	x	100 %	=	17,98
Letto	11,07	x	100 %	=	11,07
Disimpegno	6,43	x	100 %	=	6,43
Bagno	4,43	x	100 %	=	4,43
Sottotetto	7,45	x	35 %	=	2,61
Terrazzo	23,02	x	50 %	=	11,51
Corte di proprietà esclusiva	8,33	x	50 %	=	4,17
Scale di accesso	10,24	x	50 %	=	5,12
Totale:	331,90				287,55





Planimetria vari livelli Superficie Esterna Lorda



Planimetria vari livelli Superficie Interna Lorda



Planimetria vari livelli Superficie Utile



Estratto di mappa georeferenziato



Estratto da google maps

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-GEPOI (03/10/2022)

Domanda: Bassa

Offerta: Bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Note: Abitazioni civili Fascia Centrale, zona B1 e microzona 1



Idealista (03/10/2022)

Domanda: Bassa

Offerta: Bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 340,00

Note: Casa indipendente 3 piani 89 m² commerciali, 69 m² calpestabili 4 locali 1 bagno Buono stato Senza riscaldamento Classe energetica Via Umberto I

Idealista (03/10/2022)

Domanda: Bassa Offerta:

Bassa Tempo di rivendita

o di assorbimento: 6

Valore minimo: 625,00

Valore massimo: 625,00

Note: Casa indipendente 2 piani 150 m² commerciali, 120 m² calpestabili 7 locali 2 bagni Balcone Buono stato Cantina Riscaldamento autonomo Classe energetica: Non indicato Via Umberto I

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile in regime di libera contrattazione di compravendita e con riferimento all'attualità, si è ritenuto opportuno operare col METODO DI CONFRONTO mediante l'individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi, e l'attribuzione del giusto prezzo dell'immobile oggetto di stima in funzione delle sue proprie caratteristiche. Per l'acquisizione di dati inerenti i valori assunti in libero mercato da immobili simili a quello in esame si è tenuto conto di fonti specialistiche quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (dell'Agenzia delle Entrate), annunci immobiliari, agenzie immobiliari operanti nel territorio. Si è tenuto conto dei valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene di stima. In ultimo si tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione ed in particolare del suo stato attuale, come descritto in perizia, considerando l'incidenza derivante dallo smaltimento dei materiali di risulta presenti, a carico, cura e spese della nuova proprietà.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 287,55 x 700,00 = **201.283,25**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ingiunzione di pagamento n.1/2017 per messa in sicurezza come da det.11 del 28/07/2014	-5.200,91
Acqua 2019	-79,60
Acqua 2020	-30,46
Tari 2020	-237,00



Tari 2021	-232,00
IMU 2012	-721,00
IMU 2016	-637,00
IMU 2015	-638,00
IMU 2013	-710,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 192.797,28**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 192.797,28**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, analisi e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene di stima. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato. Per la valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto anche dei valori unitari ricavati dalla Banca Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate e delle Quotazioni Omi per il Primo Semestre 2021. Nella formazione del prezzo si è tenuto conto dell'ubicazione, tipologia, qualità e stato di conservazione del cespite.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Rieti, ufficio del registro di Rieti, conservatoria dei registri immobiliari di Rieti, ufficio tecnico di Collegiove, agenzie: Idealista, osservatori del mercato immobiliare OMI-GEOPOI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; • il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	287,55	0,00	192.797,28	192.797,28
				192.797,28 €	192.797,28 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è necessario valutare questo aspetto in quanto l'immobile è di un unico proprietario ed è un fabbricato cielo terra. Potrebbe in caso essere frazionato in due distinti appartamenti, uno al piano terra ed uno al piano primo e secondo con accesso esclusivo al terrazzo

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 86.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 106.797,28

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 16.019,59

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 777,69

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello €.**90.000,00** stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 14/10/2022

il tecnico incaricato ING.
FRANCESCO ANTONICOLI

