Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **86/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-06-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ENRICA CIOCCA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Arch. Laura Carmignani
Codice fiscale: CRMLRA75B64A345Q
Partita IVA: 00995830577
Studio in: via G. Ferrari 13 - 02100 Rieti
Telefono: 0746251691
Fax: 0746489160
Email: arch.carmignani@tiscali.it
Pec: laura.carmignani@achiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Silvio Pellico n. 120 - Località case Dionisi - Cantalice (Rieti) - 02014

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - appartamento
Categoria:
Dati Catastali: [redacted] foglio 16, particella 105, subalterno 21, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 120, scala -, interno -, piano T - S1, comune CANTALICE, categoria A/3, classe -, consistenza 8 VANI, superficie 181 MQ, rendita € 309,87

2. Stato di possesso

Bene: Via Silvio Pellico n. 120 - Località case Dionisi - Cantalice (Rieti) - 02014

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - appartamento
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Silvio Pellico n. 120 - Località case Dionisi - Cantalice (Rieti) - 02014

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - appartamento
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Silvio Pellico n. 120 - Località case Dionisi - Cantalice (Rieti) - 02014

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - appartamento
Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5 Comproprietari

Beni: Via Silvio Pellico n. 120 - Località case Dionisi - Cantalice (Rieti) - 02014

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - appartamento
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Silvio Pellico n. 120 - Località case Dionisi - Cantalice (Rieti) - 02014

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - appartamento
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Silvio Pellico n. 120 - Località case Dionisi - Cantalice (Rieti) - 02014

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - appartamento
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Silvio Pellico n. 120 - Località case Dionisi - Cantalice (Rieti) - 02014

Lotto: 001 - Abitazione
Prezzo da libero: € 68.250,05
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Cantalice (Rieti)
Località/Frazione Località case Dionisi
Via Silvio Pellico n. 120

Lotto: 001 - Abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
- Certificato notarile aggiornato alla data 12 luglio 2017.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si
DETTAGLI:
-[redacted](proprietario) ha acquistato il bene dal Sig[redacted]on atto di compravendita del 31.10.2007, stipulato presso il Notaio Antonio Oliva rep. n. 22755/14959; atto trascritto presso L'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rieti al n. 8597 reg. part. e 12762 reg. gen. in data 17.11.2007;
[redacted] ha acquistato il bene (all'epoca censito come Fg. 16 part 105 sub. 11) dal Sig.[redacted] con atto di compravendita stipulato dal Notaio Paolo Angelini in data 30.09.1997 rep. 29818, trascritto presso L'agenzia delle Entrate - Territorio di Rieti al n. 4539 reg. part. e 5801 reg. gen. del 02.10.1997;
-[redacted] ha ricevuto il cespite (all'epoca terreno censito al Fg. 16 part. 11 su cui è stato edificato l'immobile in oggetto) mediante atto di divisione dei beni in comunione con il[redacted], mediante atto stipulato presso Notaio Filippi Giovanni in data 01.12.1976 rep. 38131; trattasi di atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Rieti in data 24.12.1976, registrato al nn. 7205 reg. part. e 8026 reg. gen.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento

sito in frazione: Località case Dionisi, Via Silvio Pellico n. 120

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] - Piena proprietà
Cod. Fiscale:[redacted] Residenza:[redacted]
Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]
Foglio 16, particella 105, subalterno 21, indirizzo VIA SILVIO PELLICO 120, piano T - S1, comune CANTALICE, categoria A/3, classe -, consistenza 8 VANI, superficie 181 MQ, rendita € 309,87
Derivante da: FG. 16 PART. 105 SUB. 18 - 19
Millesimi di proprietà di parti comuni: N.D.
Confini: STRADA PUBBLICA - PART. 151, 103, 108
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di edificio localizzato in località case Dionisi, collocato all'interno di piccolo borgo edificato. Alla luce dello stato di abbandono e degrado del cespite e della assenza del proprietario in sede di sopralluogo, il Giudice dell'esecuzione ha autorizzato la scrivente allo svolgimento di una stima a vista.
Il sopralluogo è stato effettuato in data 09.02.2018 ore 9.30 alla presenza del Custode Delegato Avv. Cristiano Figorilli, come da verbale allegato.

Caratteristiche zona: agricola normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Poggio Bustone; Leonessa, Micigliano, Rieti.
Attrazioni paesaggistiche: Monte Terminillo, Riserva Naturale dei laghi Lungo e Ripasottile.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA (già BANCA PER LA CASA SPA) contro [redacted] derivante da: MUTUO IPOTECARIO a rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 04/04/2017 ai nn. 19602 trascritto a RIETI in data 06/06/2017 ai nn. 4124/3231;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva - a favore di UNICREDIT SPA contro [redacted] derivante da: mutuo ipotecari. Importo ipoteca: € 150.000 - Importo capitale: € 100.000;

A rogito di NOTAIO ANTONIO OLIVA in data 31/10/2007 ai nn. 22756/14960; Iscritto a RIETI in data 17/11/2007 ai nn. 12763/2697.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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
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: [redacted]) dal 01/12/1976 al 30/09/1997. In forza di atto di divisione a rogito di NOTAIO GIOVANNI FILIPPI, in data 01/12/1976, ai nn. 38131; trascritto a RIETI, in data 24/12/1976, ai nn. 8026/7205.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 30/09/1997 al 31/10/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO PAOLO ANGELINI, in data 30/09/1997, ai nn. 29818; trascritto a RIETI, in data 02/10/1997, ai nn. 5801/4539.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 31/10/2007 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO ANTONIO OLIVA, in data 31/10/2007, ai nn. 22755/14959; trascritto a RIETI, in data 17/11/2007, ai nn. 12762/8597.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle verifiche condotte presso l'ufficio tecnico del comune di Cantalice si riscontra la totale assenza di pratiche edilizie ascrivibili all'unità immobiliare in questione.
A tal fine si allega l'attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune competente.

7.1 *Conformità edilizia:*

Nessuna nota al riguardo.

7.2 *Conformità urbanistica:*

L'immobile risulta ubicato in zona agricola di P.d.f del comune di Cantalice. Si allega stralcio dell'area di riferimento.

Di seguito si rimettono le prescrizioni relative alle prescrizioni edilizie vigenti nella zona Agricola, di cui all'art. ***Art. 55* della l.r. 22 Dicembre 1999, n. 38.**

L'edificazione in zona agricola risulta disciplinata come segue:

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56.

2. Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.

3. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

4. Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

5. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

6. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri.

7. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

8. Fatto salvo quanto previsto dal comma 7, nei comuni con popolazione inferiore a duemila abitanti, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla

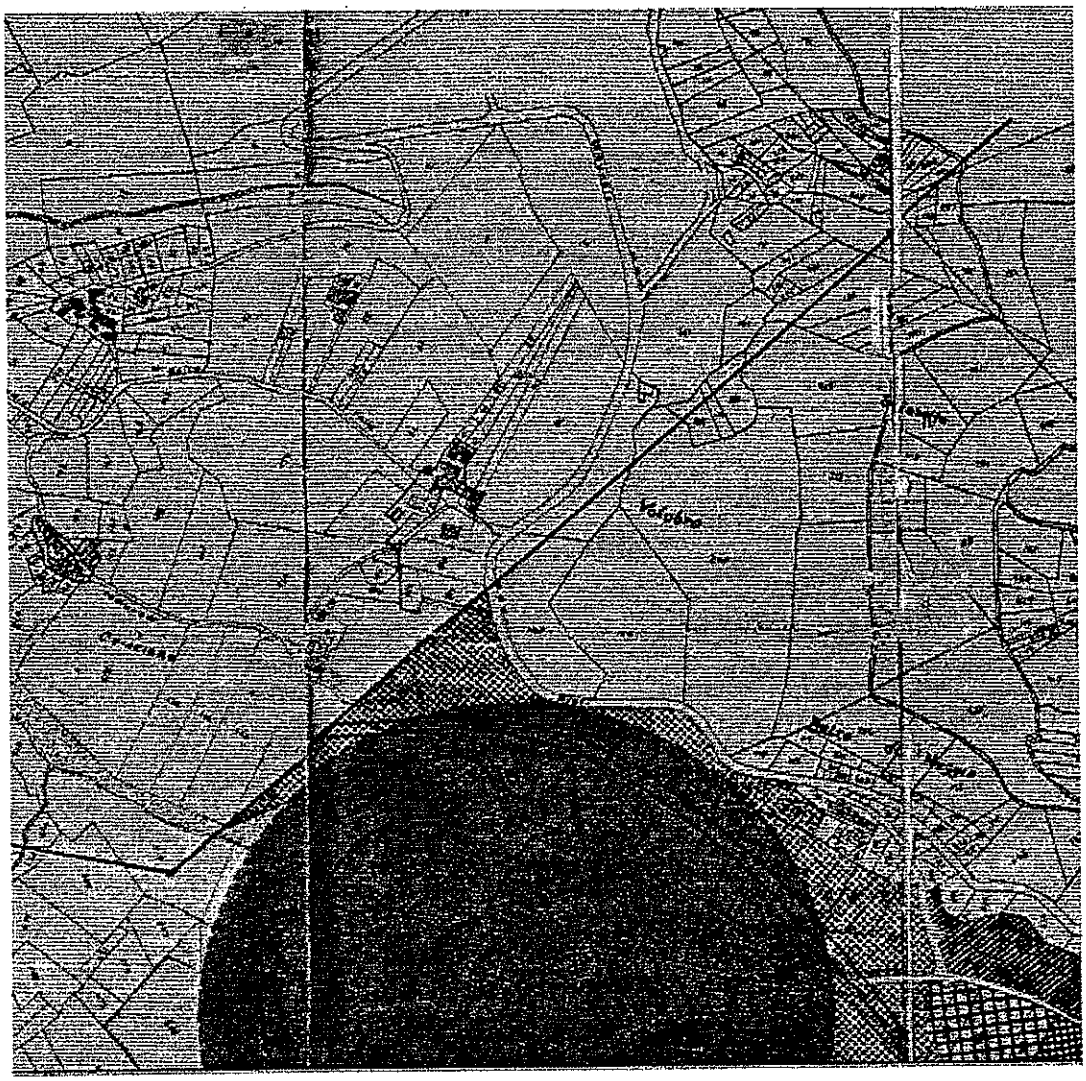
gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.

9. Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

10. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57.

Salvo altre prescrizioni della tavola del piano.

Il territorio del Comune di Cantalice è dichiarato sismico e quindi soggetto alle normative vigenti in materia così come a quelle normative sulla protezione delle bellezze naturali panoramiche e, nei casi specifici, sui vincoli idrogeologici e usi civici.



Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna nota al riguardo

Descrizione, di cui al punto A - appartamento

Il cespite oggetto di procedura esecutiva risulta rappresentato da immobile sito nel comune di Cantalice in località Case Dionisi, alla Via Silvio Pellico n. 120. Trattasi di abitazione con ingresso indipendente sita in un piccolo agglomerato a carattere residenziale lungo la via che conduce da Rieti al centro del paese. Il fabbricato risulta composto da n. 2 livelli fuori terra ed è planimetricamente suddiviso in un piano sottostrada al quale si accede tramite due ampie aperture lungo la strada pubblica. Il livello sottostrada presenta n. 4 vani ed un forno a legna interno, oltre ad una scala interna di collegamento con il piano superiore. Il livello superiore (piano terreno) presenta un accesso da vano comune ad altre unità immobiliari ed è contraddistinto da n. 4 vani ed un disimpegno. Il cespite versa in completo stato di abbandono, non risultano presenti nè finiture interne nè impianti di alcun genere. Risultano altresì assenti taluni serramenti esterni e infissi interni.
L'immobile risulta realizzato in muratura portante con pietrame irregolare facciavista e, sebbene risultino presenti catene e piattabande, lo stesso non risulta adeguato dal punto di vista della risposta efficace ad eventuali eventi sismici.

1. Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **180,70 (lorda)**
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: non ristrutturato
L'unità immobiliare 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 (seminterrato)

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di fabbricato in pessimo stato di conservazione , privo di finiture e parzialmente privo di infissi. Non risultano presenti impianti di alcun tipo che lo rendano utilizzabile nell'immediato. Ad oggi risulta non abitabile nè classificabile dal punto di vista della prestazione energetica. Si rileva altresì la sussistenza di talune catene di vecchia fattura caratterizzate da piattabande in ferro visibili sui prospetti dell'edificio. Tuttavia si ritiene che, anche alla luce della vetustà del cespite lo stesso si cofniguri come non adeguato in termini di risposta sismica ad eventuali eventi sismici.

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Nessun impianto presente né conforme.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Dal punto di vista dei criteri adottati, è stato possibile procedere alla valorizzazione del bene prendendo come riferimento il DPR 138/98, dal quale sono stati desunti i coefficienti correttivi necessari per stimare il bene in base alle destinazioni d'uso dei diversi ambienti. Attraverso la consultazione del suddetto DPR, preso atto che nelle procedure valutative la qualità urbana ed ambientale e le caratteristiche edilizie di un cespite sono espresse attraverso il fattore posizionale ed il fattore edilizio, ovvero:

- il fattore posizionale è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, nonché dello stato e della qualità dei luoghi circostanti il fabbricato con particolare riferimento a quelli aventi destinazione pubblica e sempre ché sia-no permanenti e significativi ai fini del classamento;
- il fattore edilizio è il parametro rappresentativo dei seguenti caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare: a) dimensione e tipologia; b) destinazione funzionale; c) epoca di costruzione; d) struttura e dotazione impiantistica; e) qualità e stato edilizio; f) pertinenze comuni ed esclusive; g) livello di piano.

Preso atto che i fattori posizionale ed edilizio, espressi in appropriate scale di misura, concorrono alla identificazione del parametro globale d'apprezzamento del livello reddituale per metro quadrato della superficie catastale dell'unità immobiliare, si precisa che per il calcolo della superficie dell'unità immobiliare ai fini valutativi, si procede tramite il conteggio

a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
c. del 25 per cento qualora non comunicanti;
d. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota ecce-dente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
e. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).
f. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
g. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
h. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUPERFICIE ABITABILE PIANO SEMINTERRATO	sup reale lorda	101,08	1,00	101,08
SUPERFICIE ABITABILE PIANO TERRA	sup reale lorda	79,62	1,00	79,62
		180,70		**180,70**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: CANTALICE CASE STRINATI BIVIO POGGIO BUSTONE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ECONOMICA E POPOLARE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 930

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Al fine di procedere alla stima del cespite oggetto di procedura è stata effettuata una ricerca con metodo sintetico comparativo, con lo scopo di reperire sul mercato offerte di unità immobiliari affini a quello in oggetto per tipologia, localizzazione, finiture ecc. Sono inoltre stati tenuti in ovvia considerazione i valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare messo a disposizione dall'Agenzia del Territorio. L'analisi condotta al livello sintetico comparativo ha prodotto i risultati di seguito riportati:

- Appartamenti in vendita nel comune di Cantalice (RI): Prezzo medio di zona € 562/mq (si rimanda alla sezione sotto riportata ove sono state indicate le fonti utilizzate per la stiama).
Il parametro di riferimento desunto da tale indagine si considera congruo per immobili similari .

Il prezzo medio rilevato è stato poi messo a confronto con la banca dati messa a disposizione dall'OMI, al fine di verificare la congruità di quanto sopra calcolato. Trattasi di valore relativo ad immobili aventi medesima localizzazione ma caratterizzati da uno stato conservativo normale. Tramite tale indagine è stato possibile rilevare una valorizzazione unitaria compresa tra gli euro 700,00 ed i 930,00/mq per abitazioni di tipo economico e popolare. Tale dato non appare tuttavia comparabile con il caso in questione trattandosi nello specifico di abitazione ad oggi non abitabile in ragione di uno stato di degrado al limite della fatiscenza mentre la banca dati OMI fa riferimento ad immobili contraddistinti da uno stato conservativo NORMALE.

Provincia: RIETI

Comune: CANTALICE

Fascia/zona: Suburbana/BIVIO POGGIO BUSTONE CASE STRINATI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Alla luce di quanto sopra esposto si rileva che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto risulta pari al prezzo unitario desunto dall'indagine sintetico comparativa, pari ad euro 562 € /mq. Tale Prezzo unitario non si considera comprensivo dei costi di adeguamento in termini di risposta sismica, per la ponderazione dei quali si rimanda alla decurtazione effettuata e ponderata in sede di valore complessivo del cespite.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
https://www.casa.it/immobile-rustico+casale-lazio-cantalice-32384722 euro 600/mq (da ristrutturare)
https://www.casa.it/immobile-rustico+casale-lazio-cantalice-34560277 euro euro 640/mq (da ristrutturare)
https://www.casa.it/immobile-rustico+casale-lazio-cantalice-31263672 euro 210/mq (da ristrutturare, in contesto abitato)
https://www.immobiliare.it/60034170-Vendita-Rustico-Casale-piazza-della-Repubblica-Cantalice.html euro 800/mq (ristrutturato e abitabile)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Prezzo medio desunto da indagine sintetico comparativa € 562/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A - appartamento.
Al fine di procedere alla stima del cespite oggetto di procedura è stata effettuata una ricerca con metodo sintetico comparativo, con lo scopo di reperire sul mercato offerte di unità immobiliari affini a quello in oggetto per tipologia, localizzazione, finiture ecc. Sono inoltre stati tenuti in ovvia considerazione i valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare messo a disposizione dall'Agenzia del Territorio. L'analisi condotta al livello sintetico comparativo ha prodotto i risultati di seguito riportati:

- Appartamenti in vendita nel comune di Cantalice (RI): Prezzo medio di zona € 562/mq (si rimanda alla sezione sotto riportata ove sono state indicate le fonti utilizzate per la stima). Il parametro di riferimento desunto da tale indagine si considera congruo per immobili da ristrutturare e non abitabili.

Il prezzo medio rilevato è stato poi messo a confronto con la banca dati messa a disposizione dall'OMI, al fine di verificare la congruità di quanto sopra calcolato. Trattasi di valore relativo ad immobili aventi medesima localizzazione ma caratterizzati da uno stato conservativo normale. Tramite tale indagine è stato possibile rilevare una valorizzazione unitaria compresa tra gli euro 700,00 ed i 930,00/mq per abitazioni di tipo economico e popolare. Tale dato non appare tuttavia comparabile con il caso in questione trattandosi nello specifico di abitazione ad oggi non abitabile in ragione di uno stato di degrado al limite della fatiscenza mentre la banca dati OMI fa riferimento ad immobili contraddistinti da uno stato conservativo NORMALE.

Provincia: RIETI
Comune: CANTALICE
Fascia/zona: Suburbana/BIVIO POGGIO BUSTONE CASE STRINATI
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Alla luce di quanto sopra esposto si rileva che il più probabile valore di mercato del bene in oggetto risulta pari al prezzo unitario desunto dall'indagine sintetico comparativa, pari ad euro 562 € /mq. Tale Prezzo unitario non si considera comprensivo dei costi di adeguamento in termini di

risposta sismica, per la ponderazione dei quali si rimanda alla decurtazione effettuata e ponderata in sede di valore complessivo del cespite.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
SUPERFICIE ABITABILE PIANO SEMINTERRATO	101,08	€ 562,00	€ 56.806,96
SUPERFICIE ABITABILE PIANO TERRA	79,62	€ 562,00	€ 44.746,44

Valore corpo	€ 101.553,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.553,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.553,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento		180,70	€ 101.553,00	€ 101.553,00

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%)	€ 15.232,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
decurtazione ascrivibile alla necessità di provvedere con interventi di consolidamento per rendere l'edificio adeguato dal punto di vista della risposta sismica (si considera un prezzo/mq di superficie lorda pari ad euro 100,00 per mq 180,70 di sup. lorda)	€ -18.070,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 68.250,05**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 68.250,05**

8.6 Regime fiscale della vendita non soggetto ad iva

Allegati

1) Documentazione fotografica
2) Documentazione catastale
3) Aggiornamento ipotecario
4) Documentazione edilizia
5) Attestazione invio comunicazioni avvio operazioni peritali alle parti
6) Verbale sopralluogo
7) Richiesta stima a vista ed approvazione da parte del GE
8) Attestazione invio alle parti dell'elaborato peritale.

Data generazione:19-03-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Laura Carmignani