

**ALLEGATO N.10**

Perizia con omissione dei dati sensibili

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **27/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.12.2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Albani  
**Codice fiscale:** LBNNDR80S13H282W  
**Partita IVA:** 00978000578  
**Studio in:** VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI  
**Fax:** 0746485473  
**Email:** albani.andrea@hotmail.it  
**Pec:** andrea.albani@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA DELLE CHIUSELLE - CHIUSELLE - Poggio Catino (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio 2, particella 109, subalterno 14, indirizzo VIA DELLE CHIUSELLE, piano S1 - T - 1, comune Poggio Catino, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 113 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 106 m<sup>2</sup>, rendita € 253,06

foglio 2, particella 109, subalterno 15, indirizzo VIA DELLE CHIUSELLE, piano S1 , comune Poggio Catino, categoria C/6, classe 10, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 23 m<sup>2</sup>, rendita € 42,76

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA DELLE CHIUSELLE - CHIUSELLE - Poggio Catino (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA DELLE CHIUSELLE - CHIUSELLE - Poggio Catino (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA DELLE CHIUSELLE - CHIUSELLE - Poggio Catino (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA DELLE CHIUSELLE - CHIUSELLE - Poggio Catino (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA DELLE CHIUSELLE - CHIUSELLE - Poggio Catino (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA DELLE CHIUSELLE - CHIUSELLE - Poggio Catino (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA DELLE CHIUSELLE - CHIUSELLE - Poggio Catino (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 50.595,25

Beni in **Poggio Catino (RI)**  
Località/Frazione **CHIUSELLE**  
VIA DELLE CHIUSELLE

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: CHIUSELLE, VIA DELLE CHIUSELLE**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà' per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio 2, particella 109, subalterno 14, indirizzo VIA DELLE CHIUSELLE, piano S1 - T - 1, comune Poggio Catino, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale: 113 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 106 m<sup>2</sup>, rendita € 253,06

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord: part 109 sub. 16 Sud: part 109 sub. 1 Est: part 109 sub. 17 Ovest: part 109 sub. 1

Note: Si segnala che il bene distinto al NCEU F. 2, Part, 109, Sub. 16 rappresenta la pertinenza esclusiva (corte) all'immobile di cui sopra

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà' per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, foglio 2, particella 109, subalterno 15, indirizzo VIA DELLE CHIUSELLE, piano S1, comune Poggio Catino, categoria C/6, classe 10, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 23 m<sup>2</sup>, rendita € 42,76

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Nord: part 109 sub. 16 Sud: part 109 sub. 1 Est: part 109 sub. 18 Ovest: part 109 sub. 14

Note: Si segnala che il bene distinto al NCEU F. 2, Part, 109, Sub. 16 rappresenta la pertinenza esclusiva (corte) all'immobile di cui sopra

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Quanto al bene distinto al NCEU F. 2, Part. 109, Sub. 14: Piano primo: - diversa distribuzione di spazi interni. Piano terra: - mancata rappresentazione di finestra nel locale wc; Piano sotto

strada: - diversa distribuzione di spazi interni; - realizzazione di locale wc in luogo di locale intercapedine.

Quanto al bene distinto al NCEU F. 2, Part. 109, Sub. 15: - diversa distribuzione di spazi interni.

Regolarizzabili mediante: procedura DOCFA

DOCFA: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

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

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

## 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; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 120.000.000; A rogito di BELLINI CARLO in data 22/11/2001 ai nn. 37376; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari in data 30/11/2001 ai nn. 9213/1069

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00; A rogito di BELLINI CARLO in data 28/12/2004 ai nn. 53186/14567; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari in data 31/12/2004 ai nn. 12298/247

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA CONCESS. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE; Importo ipoteca: € 74.931,28; Importo capitale: € 37.465,64; A rogito di agenzia delle entrate in data 07/03/2018 ai nn. 712/9618; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari in data 08/03/2018 ai nn. 1736/169

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Rieti in data 11/03/2021 ai nn. 200 iscritto/trascritto a Conservatoria dei registri immobiliari in data 21/04/2021 ai nn. 3311/2854;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

-

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato non redigibile causa mancanza del libretto della centrale termica

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di ANTONINO RANDO, in data 24/01/2001, ai nn. 60914/15527; trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti, in data 10/02/2001, ai nn. 793/588.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2/480  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di un complesso trifamiliare  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 02/09/1983  
Rilascio in data 28/11/1986 al n. di prot. 1430  
Abitabilità/agibilità in data 20/05/1991

Numero pratica: 10/667  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione edilizia per variante in corso d'opera  
Per lavori: Variante in corso di costruzione complesso edilizio Tipo B  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 24/09/1987  
Rilascio in data 20/01/1988  
Abitabilità/agibilità in data 20/05/1991

Numero pratica: 16/90  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: nuova distribuzione degli spazi interni  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 18/06/1990 al n. di prot. 1215  
Rilascio in data 29/10/1990.  
Abitabilità/agibilità in data 20/05/1991

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Quanto al bene distinto al NCEU F. 2, Part. 109, Sub. 14: Piano primo: - diversa distribuzione di spazi interni; - realizzazione di cancello di ingresso e muretti perimetrali con opera in elevazione. Piano terra: - differente consistenza del Locale wc; - differente realizzazione delle opere afferenti la corte esterna ed i locali intercapedine/pozzo di luce. Piano sotto strada: - diversa distribuzione degli spazi interni; - differente consistenza altezza e destinazione d'uso del locale deposito. - differente realizzazione delle opere afferenti la corte esterna. Quanto al bene distinto al NCEU F. 2, Part. 109, Sub. 15: - differente altezza e diversa distribuzione degli spazi interni. - differente consistenza altezza e destinazione d'uso del locale deposito. - differente realizzazione delle opere afferenti la corte esterna.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatorie e ripristino previa acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA IN SANATORIA: € 25.000,00

Oneri Totali: **€ 25.000,00**

Note: Al piano sottostrada dovrà essere ripristinato la destinazione d'uso a garage e cantina

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 44 del 01.12.1995, Riadattata con DCC n. 34 de. 16.07.1996 approvata con deliberazione n. 870 del 17.09.2004
Zona omogenea:	C - Sottozona C2
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente relazione

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di porzione di villino plurifamiliare, che si sviluppa su tre livelli comunicati attraverso scala di interconnessione interna, con annessa corte esclusiva. Al piano sottrada si trovano rispettivamente una locale rimessaggio (mq 40,15), un wc (mq 2,65) ed un ripostiglio (mq 2,75). Al piano terra si trovano rispettivamente un portico (mq 9,65), un soggiorno (mq 9,75), un locale wc (mq 4,90), una camera (mq 12,15) ed una seconda camera (mq 10,95). Al piano primo si trovano rispettivamente un disimpegno d'ingresso (mq 2,40), una cucina (mq 8,75), un soggiorno (mq 19,40) ed un terrazzo (mq 6,70). La corte di pertinenza dell'unità abitativa sviluppa una superficie complessiva di 80 mq circa.

**1. Quota e tipologia del diritto****500/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****500/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **134,15**

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro**

Infissi esterni	tipologia: <b>a doppia anta battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Klinker</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gress e cotto</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b>
Scale	posizione: <b>interna</b>
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>parabola</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>
Fognatura	recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>bombole</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>bombola</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso (piano primo)	sup reale netta	2,40	0,80	1,92
Cucina (piano primo)	sup reale netta	8,75	0,94	8,23
Soggiorno (piano primo)	sup reale netta	19,40	1,00	19,40
Terrazzo (piano primo)	sup reale netta	6,70	0,25	1,68
Soggiorno (piano terra)	sup reale netta	9,75	1,00	9,75
Wc (piano terra)	sup reale netta	4,90	0,90	4,41
Camera 1 (piano terra)	sup reale netta	12,15	1,00	12,15
Camera 2 (piano terra)	sup reale netta	10,95	1,00	10,95
Portico (piano terra)	sup reale netta	9,65	1,00	9,65
Taverna (piano sottotrada)	sup reale netta	40,15	0,50	20,08
Wc (piano sottotrada)	sup reale netta	5,15	0,50	2,58
Ripostiglio (piano sottotrada)	sup reale netta	4,20	0,50	2,10
		<b>134,15</b>		<b>102,88</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

A

1. corte esclusiva

Sviluppa una superficie complessiva di 80 mq circa mq  
Valore a corpo: **€ 5.000,00****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona ed appartenenti alla stessa destinazione. Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall' Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2022 Semestre 1.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Catino;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte esclusiva**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.465,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso (piano primo)	1,92	€ 850,00	€ 1.632,00
Cucina (piano primo)	8,23	€ 850,00	€ 6.995,50
Soggiorno (piano primo)	19,40	€ 850,00	€ 16.490,00
Terrazzo (piano primo)	1,68	€ 850,00	€ 1.428,00
Soggiorno (piano terra)	9,75	€ 850,00	€ 8.287,50
Wc (piano terra)	4,41	€ 850,00	€ 3.748,50
Camera 1 (piano terra)	12,15	€ 850,00	€ 10.327,50
Camera 2 (piano terra)	10,95	€ 850,00	€ 9.307,50
Portico (piano terra)	9,65	€ 850,00	€ 8.202,50
Taverna (piano sottostrada)	20,08	€ 850,00	€ 17.068,00
Wc (piano sottostrada)	2,58	€ 850,00	€ 2.193,00
Ripostiglio (piano sottostrada)	2,10	€ 850,00	€ 1.785,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.465,00
Valore corpo			€ 87.465,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 92.465,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.465,00

**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 economico [A3] con annesso corte esclusiva	102,88	€ 92.465,00	€ 92.465,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 13.869,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 28.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.595,25

L'Esperto alla stima  
Ing. Andrea Albani