

ALLEGATO N.10

Perizia con omissione dei dati sensibili

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **29/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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 di Guance Rosse snc - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 6, particella 346, subalterno 501, indirizzo VIA DI GUANCE ROSSE n. SNC, piano S1 - T, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 123 m² Totale: escluse aree scoperte**: 108 m², rendita € 866,36

sezione censuaria Fiano Romano foglio 6, particella 20, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 51 are 94 ca, reddito dominicale: € 21,46, reddito agrario: € 17,44,

2. Stato di possesso

Bene: via di Guance Rosse snc - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via di Guance Rosse snc - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via di Guance Rosse snc - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via di Guance Rosse snc - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via di Guance Rosse snc - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via di Guance Rosse snc - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via di Guance Rosse snc - Fiano Romano (RM) - 00065

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 84.126,00

Beni in **Fiano Romano (RM)**
Località/Frazione
via di Guance Rosse snc

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 civile [A2] sito in via di Guance Rosse snc

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, foglio 6, particella 346, subalterno 501, indirizzo VIA DI GUANCE ROSSE n. SNC, piano S1 - T, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 123 m² Totale: escluse aree scoperte** : 108 m², rendita € 866,36

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2009 Pratica n. RM0131261 in atti dal 31/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6783.1/2009)

Confini: paricella 20 del foglio 6 su tre lati salvo altri

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Fiano Romano, foglio 6, particella 20, qualità SEMI-NATIVO , classe 3, superficie catastale 51 are 94 ca, reddito dominicale: € 21,46, reddito agrario: € 17,44

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/10/1991 Pratica n. RM0181054 in atti dal 06/03/2013 ATTIVITA` A 16 (n. 6951.1/1991)

Confini: part. 544, 545 e 345 del foglio 6 salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

DOCFA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS

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 FONDIARIO; Importo ipoteca: € 237.600,00; Importo capitale: € 132.000,00 ; A rogito di DI ZILLO ALESSANDRO in data 15/06/2016 ai nn. 1995/1243; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 24/06/2016 ai nn. 30341/5003

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di tribunale di rieti in data 10/02/2023 ai nn. 164 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 06/03/2023 ai nn. 12378/8187;

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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: APE non redigibile a causa degli interventi di efficientamento in corso d'opera

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/11/1993 al 10/06/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Giuliano Floridi, in data 12/11/1993, ai nn. 6305; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 03/12/1993, ai nn. 43200/28921.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/06/2004 al 15/06/2016 . In forza di atto di compravendita - a rogito di MISITI FERNANDO, in data 10/06/2004, ai nn. 1409/572; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 16/06/2004, ai nn. 32978/20263.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/06/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di ALESSANDRO DI ZILLO, in data , ai nn. 1.994/1.242; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 24/06/2016, ai nn. 30.340/20.639.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 24/1982 - Concessione Edilizia n. 29/1982

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di casa di campagna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 17/06/1982 al n. di prot. 1294

Numero pratica: 58/1988 - Concessione Edilizia n. 14/1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: variante in corso d'opera di una costruzione di casa di campagna
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 09/08/1988 al n. di prot.
 Rilascio in data 10/09/1990 al n. di prot. 4992

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 187/2008
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione in Sanatoria
 Per lavori: cambio di destinazione d'uso parziale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 10158
 Rilascio in data 10/09/2008 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 26/09/2013 al n. di prot. 26247

Numero pratica: CILA SUPERBONUS prot. 20333 del 30/06/2022 Pratica Edilizia n° 125CILA/2022
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: CILA SUPERBONUS
 Per lavori: interventi per l'efficientamento energetico
 Oggetto: Manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 30/06/2022 al n. di prot. 20333
 NOTE: Detta pratica è stata dichiarata improcedibile dal comune di Fiano romano con comunicazione prot. 23294 del 26.07.2022

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano terra: - mancata realizzazione di apertura finestrata zona studio (oggi sala); - Realizzazione apertura finestrata soggiorno (prospetto est); - Realizzazione di copertura di ingresso zona portico; piano seminterrato: - diversa distribuzione degli spazi interni; - realizzazione di copertura lignea.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08: € 15.000,00

Oneri Totali e spese di eventuali opere: **€ 15.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona E2 - agricola normale

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

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di porzione di edificio plurifamiliare, che si sviluppa su due livelli non comunicati internamente, con annessa corte esclusiva più terreo agricolo. Al piano terra si trovano rispettivamente un portico d'ingresso (mq 10,50), un salone (mq 17,60), un soggiorno con angolo cottura (mq 34,95), un disimpegno (mq 3,65), un bagno (mq 5,10) e due camere (rispettivamente mq 11,20 e mq 18,50) ed una corte interna (mq 27,45). Al piano seminterrato si trovano rispettivamente due locali deposito (rispettivamente mq 17,05 e mq 31,55), ed una tettoia (mq 13,85). La corte di pertinenza dell'unità abitativa è composta da terreno agricolo in parte destinato a rampa d'accesso ed area di manovra automezzi.

Si dà atto che in data del sopralluogo risulta essere in corso d'opera un intervento di efficientamento energetico.

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

Stato di manutenzione generale: mediocre con necessità di interventi manutentivi

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica
Infissi esterni	tipologia: a doppia anta battente materiale: alluminio protezione: persiane blindate materiale protezione: ferro
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
Pavim. Interna	materiale: cotto
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato
Rivestimento	ubicazione: bagni e angolo cottura materiale: piastrelle

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **parabola**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **stufa a pellet** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Portico	sup reale netta	10,50	0,30	3,15
Soggiorno con angolo cottura	sup reale netta	34,95	0,90	31,46
disimpegno	sup reale netta	3,65	0,80	2,92
Wc	sup reale netta	5,10	0,90	4,59
Camera 1	sup reale netta	11,20	0,95	10,64
Camera 2	sup reale netta	18,50	0,95	17,58
corte	sup reale netta	24,45	0,10	2,45
Sala	sup reale netta	17,60	1,00	17,60
Deposito 1	sup reale netta	31,55	0,30	9,47
Deposito 2	sup reale netta	17,05	0,30	5,12
Tettoia	sup reale netta	13,85	0,15	2,08
		188,40		107,03

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. Terreni
- Sviluppa una superficie complessiva di 5194 mq
Destinazione urbanistica: agricoli
Valore a corpo: **€ 12500**

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 territoriale 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 2023 Semestre 2.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2;

Ufficio tecnico di Fiano Romano (RM);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1000.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.060,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Portico	3,15	€ 1.000,00	€ 3.150,00
Soggiorno con angolo cottura	31,46	€ 1.000,00	€ 31.460,00
disimpegno	2,92	€ 1.000,00	€ 2.920,00
Wc	4,59	€ 1.000,00	€ 4.590,00
Camera 1	10,64	€ 1.000,00	€ 10.640,00
Camera 2	17,58	€ 1.000,00	€ 17.580,00
corte	2,45	€ 1.000,00	€ 2.450,00
Sala	17,60	€ 1.000,00	€ 17.600,00
Deposito 1	9,47	€ 1.000,00	€ 9.470,00
Deposito 2	5,12	€ 1.000,00	€ 5.120,00
Tettoia	2,08	€ 1.000,00	€ 2.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.060,00
Valore corpo			€ 107.060,00
Valore Accessori			€ 12.500,00
Valore complessivo intero			€ 119.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 119.560,00

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] con annesso Terreni	107,03	€ 119.560,00	€ 119.560,00

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%)	€ 17.934,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.126,00
---	--------------------

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani