

**ALLEGATO N.10**

Perizia con omissione dei dati sensibili

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **149/2024**  
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 Tiberina n.106/B - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, foglio 12, particella 1102, subalterno 504, indirizzo VIA TIBERINA n. 106/B, scala B, interno 2, piano T-S1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 75 m<sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte\*\*: 68 m<sup>2</sup>, rendita € 551,32

foglio 12, particella 1102, subalterno 32, indirizzo VIA TIBERINA n. 106/B, interno 17, piano T, comune Fiano Romano, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 15 m<sup>2</sup>, rendita € 8,52

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Tiberina n.106/B - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2020 per l'importo di euro 6.000,00 annuale con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Roma il 18/12/2019 ai nn.225888 Tipologia contratto: 18 mesi.

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

**Bene:** Via Tiberina n.106/B - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Tiberina n.106/B - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Tiberina n.106/B - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Tiberina n.106/B - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Tiberina n.106/B - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Tiberina n.106/B - Fiano Romano (RM) - 00065

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 74.984,80

**Beni in Fiano Romano (RM)**

Località/Frazione

Via Tiberina n.106/B

**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 Tiberina n.106/B**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, foglio 12, particella 1102, subalterno 504, indirizzo VIA TIBERINA n. 106/B, scala B, interno 2, piano T-S1, comune Fiano Romano, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 75 m<sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte\*\*: 68 m<sup>2</sup>, rendita € 551,32

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

Confini: Confinante con vano scala, area condominiale, appartamento distinto con il numero interno 3, salvo altri

Note: Si precisa che il suddetto subalterno risulta graffato col subalterno 503

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, foglio 12, particella 1102, subalterno 32, indirizzo VIA TIBERINA n. 106/B, interno 17, piano T, comune Fiano Romano, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 15 m<sup>2</sup>, rendita € 8,52

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

Confini: confinante con area di manovra, posti auto distinti rispettivamente con i numeri 16 e 18, salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Diversa distribuzione spazi interni; - Cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato; - Differente andamento delle scale di accesso alla corte esclusiva

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:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2020 per l'importo di euro 6.000,00 annue con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Roma il 18/12/2019 ai nn.225888

Tipologia contratto: 18 mesi.

## 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: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00; A rogito di GAROFALO ALDO in data 13/10/2004 ai nn. 92719; Iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 04/11/2004 ai nn. 63024/15839;

Note: La suddetta formalità risulta ancora iscritta ancorché perenta.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; A rogito di GIUSTO FRANCESCA in data 13/11/2006 ai nn. 6897/2982; Iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 12/12/2006 ai nn. 82596/48540

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A firma del Tribunale di Rieti in data 14/10/2024 ai nn. 1781 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 30/10/2024 ai nn. 58316/42600;

#### 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:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.050 circa.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 3.850 circa.

**Millesimi di proprietà:** 56,34

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Certificazione non redigibile a causa dell'assenza di aggiornamento del libretto della centrale termica.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS entrambi per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dal 13/10/2004 al 13/11/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di GAROFALO ALDO, in data 13/10/2004, ai nn. 92718/12158; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 04/11/2004, ai nn. 63022/38778.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS entrambi per il diritto di proprietà per l'intero in regime di comunione legale dei beni dal 13/11/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di FRANCESCA GIUSTO, in data 13/11/2006, ai nn. 6897/2982; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 12/12/2006, ai nn. 82596/48540.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prat ed.54/2001 concessione n. 119/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione civile abitazione plurifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/04/2001 al n. di prot. 5989

Rilascio in data 10/10/2001 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità rilasciata in data 24/09/2004 al n. 25/2004

Numero pratica: prat ed.116/2002 concessione n. 70/2002

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione civile abitazione plurifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/06/2002 al n. di prot. 8631

Rilascio in data 14/11/2002

Numero pratica: DIA 30/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Modifiche interne e cambio di destinazione d'uso

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 08/03/2004 al n. di prot. 4149

Numero pratica: DIA 113/2004

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: cambio di destinazione d'uso e sistemazione spazi esterni

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 31/08/2004 al n. di prot. 15487

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Diversa distribuzione spazi interni; - Cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato; - Differente andamento delle scale di accesso alla corte esclusiva

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

CILA in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Il cambio di destinazione al piano seminterrato dovrà essere ripristinato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B - sottozona B3
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un appartamento con posto auto scoperto ricompreso all'interno di condominio plurifamiliare. L'unità abitativa è ubicata al piano terra e seminterrato collegati da scala interna a chiocciola ed è composta rispettivamente al piano terra da soggiorno con angolo cottura (mq 24,10), da disimpegno (mq 1,70), bagno (mq 4,30), da camera (mq 12,15), da balcone (mq 8,10) e da corte esclusiva (mq 35,00) mentre al piano seminterrato da camera con wc (complessivamente mq 27,30).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà in regime di comunione legale dei beni**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>a doppia anta battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>
Pareti esterne	rivestimento: <b>cortina di mattoni</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Laminato</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle</b>
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>legno</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>
Fognatura	recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno (piano terra)	sup reale netta	24,10	1,00	24,10
Disimpegno (piano terra)	sup reale netta	1,70	0,80	1,36
Camera (piano terra)	sup reale netta	12,15	1,00	12,15
Bagno (piano terra)	sup reale netta	4,30	0,94	4,04
Balcone (piano terra)	sup reale netta	8,10	0,35	2,84
Corte (piano terra)	sup reale netta	35,00	0,10	3,50
Camera (piano seminterrato)	sup reale netta	27,30	0,30	8,19
Posto auto	sup reale netta	15,00	0,20	3,00
		<b>127,65</b>		<b>59,18</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**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 2024 Semestre 2.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Roma;

Ufficio tecnico di Fiano Romano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiano Romano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.500,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.688,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno (piano terra)	24,10	€ 1.600,00	€ 38.560,00
Disimpegno (piano terra)	1,36	€ 1.600,00	€ 2.176,00
Camera (piano terra)	12,15	€ 1.600,00	€ 19.440,00
Bagno (piano terra)	4,04	€ 1.600,00	€ 6.464,00
Balcone (piano terra)	2,84	€ 1.600,00	€ 4.544,00
Corte (piano terra)	3,50	€ 1.600,00	€ 5.600,00
Camera (piano seminterrato)	8,19	€ 1.600,00	€ 13.104,00
Posto auto	3,00	€ 1.600,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.688,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 94.688,00</b>
Valore corpo			€ 94.688,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.688,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.688,00

**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]	59,18	€ 94.688,00	€ 94.688,00

**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% )	€ 14.203,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 74.984,80</b>
---	--------------------

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Albani**