

**ALLEGATO N.10**

Perizia con omissione dei dati sensibili

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **8/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 003, 004, 005**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Albani  
**Codice fiscale:** LBNNDR80S13H282W  
**Partita IVA:** 00978000578  
**Studio in:** VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI  
**Fax:** 3284183774  
**Email:** albani.andrea@hotmail.it  
**Pec:** andrea.albani@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via G. Garibaldi 112 - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

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

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 86, particella 945, subalterno 15, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112, piano 1, comune Rieti, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 100 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 100 m<sup>2</sup>, rendita € 371,85

foglio 86, particella 945, subalterno 17, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112, piano S1, comune Rieti, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, superficie Totale: 25 m<sup>2</sup>, rendita € 40,49

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

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

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 86, particella 945, subalterno 16, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112, piano 1, comune Rieti, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 116 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 113 m<sup>2</sup>, rendita € 464,81

foglio 86, particella 945, subalterno 18, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112, piano S1, comune Rieti, categoria C/2, classe 3, consistenza 38 mq, superficie Totale: 55 m<sup>2</sup>, rendita € 94,20

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 indivisa, foglio 86, particella 945, subalterno 13, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112, piano T, comune Rieti, categoria A/4, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie Totale: 11 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 11 m<sup>2</sup>, rendita € 104,58

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via G. Garibaldi 112 - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via G. Garibaldi 112 - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via G. Garibaldi 112 - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via G. Garibaldi 112 - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

Comproprietari: OMISSIS

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via G. Garibaldi 112 - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via G. Garibaldi 112 - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** -

## 8. Prezzo

**Bene:** Via G. Garibaldi 112 - Rieti (RI) - 02100

**Lotto:** 003

**Valore complessivo intero:** 60.118,38

**Lotto:** 004

**Valore complessivo intero:** 75.816,18

**Lotto:** 005

**Valore complessivo intero:** -

## Lotto: 003

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 G. Garibaldi 112

#### Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 86, particella 945, subalterno 15, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112, piano 1, comune Rieti, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 100 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*\*: 100 m<sup>2</sup>, rendita € 371,85

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 05/03/2022 Pratica n. RI0018104 in atti dal 07/03/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 18104.1/2022)

Confini: Vano scala, appartamento sub. 16, distacco su via Garibaldi salvo altri

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 86, particella 945, subalterno 17, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112, piano S1, comune Rieti, categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, superficie Totale: 25 m<sup>2</sup>, rendita € 40,49

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 05/03/2022 Pratica n. RI0018104 in atti dal 07/03/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 18104.1/2022)

Confini: Vano sottoscala, cantina sub. 18, terrapieno e via dei Pozzi salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

### 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:*

Nessuna.

###### *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 27/09/2021 ai nn. 907 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 16/11/2021 ai nn. 10416/8938;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A firma del tribunale di rieti in data 04/01/2022 ai nn. 1223 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 27/01/2022 ai nn. 690/605;

###### *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:

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto Nuda proprietà per la quota di 1/1 e OMISSIS per il diritto di usufrutto 1/1 per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Angelini Paolo, in data 17/06/1991, ai nn. 14448; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 10/07/1991, ai nn. 5458/4413.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 12/12/2005 al 05/01/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Valtini Antonio, in data 12/12/2005, ai nn. 66474; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 24/12/2005, ai nn. 11686/7972.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 05/01/2011 al 12/12/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Valtini Antonio, in data 05/01/2011, ai nn. 73310; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 07/01/2011, ai nn. 162/133.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 12/12/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Barontini Paola, in data 12/12/2016, ai nn. 1597; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 13/12/2016, ai nn. 10112/8015.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: SCIA PROT 38096 DEL 05.07.2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN BAGNO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2017 al n. di prot. 38096

NOTE: La Fine lavori è stata dichiarata in data 07.12.2018 al prot. 76106

Numero pratica: C.E. in sanatoria n. 3032/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento appartamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/11/1986 al n. di prot. 51913

Rilascio in data 15/11/2021 al n. di prot. 65384

Numero pratica: DECRETO DIRIGENZIALE N. A01926 DEL 17.08.2022 - Autorizzazione alla realizzazione degli interventi di riparazione con rafforzamento locale ai sensi dell'Ordinanza n. 100/2020 del Commissario straordinario

Intestazione: OMISSIS, in qualità di Amministratore di condominio registrato

Tipo pratica: DECRETO DIRIGENZIALE COMMISSARIO AL SISMA 2016

Per lavori: riparazione con rafforzamento locale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 26/10/2020 al n. di prot. 912771

Rilascio in data 17/08/2022 al n. di prot. 1989

Abitabilità/agibilità in data 11/07/2025 al n. di prot. 57135

NOTE: In data 09/04/2025 al n. A00730 è stata emanata rettifica parziale del decreto dirigenziale n. A01926 del 17.08.2022, parzialmente rettificato dal Decreto dirigenziale n. A01881 del 10.10.2023, causa adesione ai bonus fiscali e rideterminazione del contributo concesso a seguito dell'applicazione dell'Ord. 116/2021.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G. R. n.347 del 13.07.2012 pubblicata sul BURL n.35 del 07.08.2012. Variante al PRG adottata con D.C.C. n.37 del 12.04.2002 e n.6 del 12.02.2004
Zona omogenea:	A centro storico - sottozona parte A2 e parte A3
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente



Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	33,10	1,00	33,10
Camera	sup reale netta	21,10	1,00	21,10
Cucina	sup reale netta	10,65	0,94	10,01
Disimpegno	sup reale netta	1,40	0,80	1,12
Bagno	sup reale netta	3,80	0,90	3,42
Cantina	sup reale netta	14,25	0,40	5,70
		<b>84,30</b>		<b>74,45</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2025 - Semestre 1

Zona: Rieti

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**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 2025 Semestre 1.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.727,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	33,10	€ 950,00	€ 31.445,00
Camera	21,10	€ 950,00	€ 20.045,00
Cucina	10,01	€ 950,00	€ 9.509,50
Disimpegno	1,12	€ 950,00	€ 1.064,00
Bagno	3,42	€ 950,00	€ 3.249,00
Cantina	5,70	€ 950,00	€ 5.415,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.727,50
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 70.727,50</b>
Valore corpo			€ 70.727,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.727,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.727,50

**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]	74,45	€ 70.727,50	€ 70.727,50

**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% ) € 10.609,13

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.118,38

## Lotto: 004

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 G. Garibaldi 112

#### Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: 01060050570

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 86, particella 945, subalterno 16, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112, piano 1, comune Rieti, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale: 116 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 113 m<sup>2</sup>, rendita € 464,81

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 05/03/2022 Pratica n. RI0018104 in atti dal 07/03/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 18104.1/2022)

Confini: Vano scala, appartamento sub. 15, distacco su via dei Pozzi salvo altri

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 86, particella 945, subalterno 18, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112, piano S1, comune Rieti, categoria C/2, classe 3, consistenza 38 mq, superficie Totale: 55 m<sup>2</sup>, rendita € 94,20

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 05/03/2022 Pratica n. RI0018104 in atti dal 07/03/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 18104.1/2022)

Confini: Vano sottoscala, cantina sub. 17, terrapieno e via dei Pozzi salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

### 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:*

Nessuna.

###### *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 27/09/2021 ai nn. 907 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 16/11/2021 ai nn. 10416/8938;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A firma del tribunale di rieti in data 04/01/2022 ai nn. 1223 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 27/01/2022 ai nn. 690/605;

###### *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 di prestazione energetica non redigibile causa assenza del libretto della centrale termica

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto Nuda proprietà per la quota di 1/1 e OMISSIS per il diritto di usufrutto 1/1 per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 12/12/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Angelini Paolo, in data 17/06/1991, ai nn. 14448; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 10/07/1991, ai nn. 5458/4413.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 12/12/2005 al 05/01/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di Valtini Antonio, in data 12/12/2005, ai nn. 66474; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 24/12/2005, ai nn. 11686/7972.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 05/01/2011 al 12/12/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Valtini Antonio, in data 05/01/2011, ai nn. 73310; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 07/01/2011, ai nn. 162/133.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 12/12/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Barontini Paola, in data 12/12/2016, ai nn. 1597; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, in data 13/12/2016, ai nn. 10112/8015.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: SCIA PROT 38096 DEL 05.07.2017

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UN BAGNO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/2017 al n. di prot. 38096

NOTE: La Fine lavori è stata dichiarata in data 07.12.2018 al prot. 76106

Numero pratica: C.E. in sanatoria n. 3032/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento appartamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/11/1986 al n. di prot. 51913

Rilascio in data 15/11/2021 al n. di prot. 65384

Numero pratica: CILA in sanatoria  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: intervento di manutenzione straordinaria  
 Per lavori: Frazionamento immobiliare  
 Oggetto: Manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 28/02/2022 al n. di prot. 11404

Numero pratica: DECRETO DIRIGENZIALE N. A01926 DEL 17.08.2022 - Autorizzazione alla realizzazione degli interventi di riparazione con rafforzamento locale ai sensi dell'Ordinanza n. 100/2020 del Commissario straordin  
 Intestazione: OMISSIS, in qualità di Amministratore di condominio registrato  
 Tipo pratica: DECRETO DIRIGENZIALE COMMISSARIO AL SISMA 2016  
 Per lavori: riparazione con rafforzamento locale  
 Oggetto: ristrutturazione edilizia  
 Presentazione in data 26/10/2020 al n. di prot. 912771  
 Rilascio in data 17/08/2022 al n. di prot. 1989  
 Abitabilità/agibilità in data 11/07/2025 al n. di prot. 57135  
 NOTE: In data 09/04/2025 al n. A00730 è stata emanata rettifica parziale del decreto dirigenziale n. A01926 del 17.08.2022, parzialmente rettificato dal Decreto dirigenziale n. A01881 del 10.10.2023, causa adesione ai bonus fiscali e rideterminazione del contributo concesso a seguito dell'applicazione dell'Ord. 116/2021.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G. R. n.347 del 13.07.2012 pubblicata sul BURL n.35 del 07.08.2012. Variante al PRG adottata con D.C.C. n.37 del 12.04.2002 e n.6 del 12.02.2004
Zona omogenea:	A centro storico - sottozona parte A2 e parte A3
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 appartamento ricompreso all'interno di un edificio condominiale pluripiano di maggior consistenza edificato nel centro storico del Comune di Rieti. L'unità abitativa è ubicata al piano primo, è servita da scala condominiale quindi da ballatoio comune ed è composta rispettivamente da soggiorno (mq 21,40), camera (mq 32,20), cucina (mq 15,55), da due disimpegno (rispettivamente mq 1,3 e mq 1,600), da due Wc (rispettivamente mq 3,50 e mq 3,20), da balcone (mq 9,10) e da cantina posta al piano seminterrato (mq 37,60).

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

Cod. Fiscale: 01060050570

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta ristrutturato a seguito di intervento di ricostruzione post sisma 2016.

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

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>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva

Citofonico

tipologia: **audio**

Elettrico

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

Fognatura

recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano**

Idrico

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

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	21,40	1,00	21,40
Camera	sup reale netta	32,20	1,00	32,20
Cucina	sup reale netta	15,55	0,94	14,62
Disimpegno 1	sup reale netta	1,30	0,80	1,04
Bagno 1	sup reale netta	3,50	0,90	3,15
Cantina	sup reale netta	37,60	0,40	15,04
Disimpegno 2	sup reale netta	1,60	0,80	1,28
Bagno 2	sup reale netta	3,20	0,90	2,88
Balcone	sup reale netta	9,10	0,25	2,28
		<b>125,45</b>		<b>93,88</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2025 - Semestre 1

Zona: Rieti

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**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 2025 Semestre 1.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.195,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	21,40	€ 950,00	€ 20.330,00
Camera	32,20	€ 950,00	€ 30.590,00
Cucina	14,62	€ 950,00	€ 13.889,00
Disimpegno 1	1,04	€ 950,00	€ 988,00
Bagno 1	3,15	€ 950,00	€ 2.992,50
Cantina	15,04	€ 950,00	€ 14.288,00

Disimpegno 2	1,28	€ 950,00	€ 1.216,00
Bagno 2	2,88	€ 950,00	€ 2.736,00
Balcone	2,28	€ 950,00	€ 2.166,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.195,50
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 89.195,50</b>
Valore corpo			€ 89.195,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.195,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.195,50

**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]	93,88	€ 89.195,50	€ 89.195,50

**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% )	€ 13.379,32
---	-------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 75.816,18</b>
---	--------------------

## Lotto: 005

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via G. Garibaldi 112**

**Quota e tipologia del diritto**

**333/1000 di OMISSIS - Piena proprietà indivisa fittizia**

Cod. Fiscale: 01060050570

Eventuali comproprietari:

OMISSIS Proprieta' 1/3 indivisa fittizia

OMISSIS Proprieta' 1/3 indivisa fittizia

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 indivisa, foglio 86, particella 945, subalterno 13, indirizzo VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 112, piano T, comune Rieti, categoria A/4, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie Totale: 11 m<sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte\*\*: 11 m<sup>2</sup>, rendita € 104,58

Derivante da: (ALTRE) del 08/02/2021 Pratica n. RI0010200 in atti dal 09/02/2021 U.I. RICAVATA VANO SCALA CONDOMIN (n. 119.1/2021)

Confini: Vano scala, appartamento sub. 11 salvo altri

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Si precisa che l'immobile oggetto della presente esecuzione ancorché non occupato (stante i lavori di ripristino dell'agibilità insistenti su tutto il fabbricato a seguito del danneggiamento causato dal sisma 2016) risulta di fatto non autonomo poiché esclusivamente interconnesso sia funzionalmente che impiantisticamente all'immobile residenziale attiguo (non oggetto della presente procedura).

#### **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:*

Nessuna.

###### *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 27/09/2021 ai nn. 907 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 16/11/2021 ai nn. 10416/8938;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A firma del tribunale di rieti in data 04/01/2022 ai nn. 1223 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 27/01/2022 ai nn. 690/605;

###### *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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

Note: Detta unità immobiliare risulta essere stata ricavata nel vano comune del corpo scale dal OMISSIS (quale precedente proprietario esclusivo dell'intero fabbricato) in data anteriore al 1985 come si evince dalla domanda di condono del 12.11.1986 prot. 51913 definita in data 15.11.2021 con rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 3031/2021. Pertanto lo stesso immobile è stato censito per la prima volta in catasto in data 08.02.2021 (poiché l'accatastamento risultava necessario alla definizione della domanda di condono pendente) dagli attuali intestatari (tra i quali vi sono sia gli eredi del sig. OMISSIS sia l'odierna parte eseguita) con quote di proprietà comuni indivise fittizie poiché immobile risulta insistente su parte comune del condominio attuale. Atteso quanto sopra non risultano passaggi di proprietà ufficiali susseguitisi nel tempo.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. in sanatoria n. 3031/2021

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento appartamento

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/11/1986 al n. di prot. 51913

Rilascio in data 15/11/2021 al n. di prot. 65380

Numero pratica: DECRETO DIRIGENZIALE N. A01926 DEL 17.08.2022 - Autorizzazione alla realizzazione degli interventi di riparazione con rafforzamento locale ai sensi dell'Ordinanza n. 100/2020 del Commissario straordinario

Intestazione: OMISSIS, in qualità di Amministratore di condominio registrato

Tipo pratica: DECRETO DIRIGENZIALE COMMISSARIO AL SISMA 2016

Per lavori: riparazione con rafforzamento locale

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 26/10/2020 al n. di prot. 912771

Rilascio in data 17/08/2022 al n. di prot. 1989

Abitabilità/agibilità in data 11/07/2025 al n. di prot. 57135

NOTE: In data 09/04/2025 al n. A00730 è stata emanata rettifica parziale del decreto dirigenziale n. A01926 del 17.08.2022, parzialmente rettificato dal Decreto dirigenziale n. A01881 del 10.10.2023, causa adesione ai bonus fiscali e rideterminazione del contributo concesso a seguito dell'applicazione dell'Ord. 116/2021.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G. R. n.347 del 13.07.2012 pubblicata sul BURL n.35 del 07.08.2012. Variante al PRG adottata con D.C.C. n.37 del 12.04.2002 e n.6 del 12.02.2004
Zona omogenea:	A centro storico - sottozona parte A2 e parte A3
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente

**Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto A**

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da vano singolo ricompreso all'interno di un edificio condominiale pluripiano di maggior consistenza edificato nel centro storico del comune di Rieti. L'immobile medesimo è ubicato al piano terra ed è composto esclusivamente da locale bagno (mq 6,75) a servizio esclusivo dell'appartamento attiguo (censito col sub. 11) e dal quale risulta possibile accedervi in maniera esclusiva. Detto immobile pertanto non risulta autonomo né funzionalmente né impiantisticamente poiché a servizio esclusivo di altra unità immobiliare (ad uso residenziale e non oggetto della presente procedura esecutiva) e per la quale funge oltretutto da unico servizio igienico presente. Atteso quanto sopra è parere dello scrivente ctu che l'immobile oggetto della presente procedura non risulti di fatto valutabile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**333/1000** di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01060050570

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta ristrutturato a seguito di intervento di ricostruzione post sisma 2016.



**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2025 - Semestre 1

Zona: Rieti

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

**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 2025 Semestre 1.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Bagno	6,08	€ 950,00	€ 5.776,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**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 popolare [A4]	6,08	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: -

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

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

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