

ALLEGATO N.10

Perizia con omissione dei dati sensibili

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **57/2024**
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: 3284183774
Email: albani.andrea@hotmail.it
Pec: andrea.albani@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Palica Tiburzi snc - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Omissis per la quota 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, foglio 16, particella 27, subalterno 3, indirizzo VIA PALICA TIBURZI n. SNC, piano S1-T-1-2, comune Tarano, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 158 m² Totale: escluse aree scoperte**: 158 m, rendita € 223,11

foglio 16, particella 27, subalterno 10, indirizzo VIA PALICA TIBURZI n. SNC, piano T, comune Tarano, categoria F/1, classe 2, consistenza 166 mq

2. Stato di possesso

Bene: - Palica Tiburzi snc - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da Omissis, in qualità di proprietari dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Palica Tiburzi snc - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Palica Tiburzi snc - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Omissis

5. Comproprietari

Beni: - Palica Tiburzi snc - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Palica Tiburzi snc - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Palica Tiburzi snc - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Palica Tiburzi snc - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 65.211,60

Beni in Tarano (RI)
Località/Frazione Palica Tiburzi 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 economico [A3] sito in frazione: Palica Tiburzi 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 per la quota 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, foglio 16, particella 27, subalterno 3, indirizzo VIA PALICA TIBURZI n. SNC, piano S1-T-1-2, comune Tarano, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale: 158 m² Totale: escluse aree scoperte**: 158 m, rendita € 223,11

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

Confini: strada comunale dei Colli, corte comune, proprietà [REDACTED], salvo altri.

Note: Si rappresenta che i beni censiti al NCEU f. 16, part. 27 sub.ni 6 e 13 sono beni comuni non censibili anche al suddetto sub. 3 (oggetto della presente procedura)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis per la quota 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, foglio 16, particella 27, subalterno 10, indirizzo VIA PALICA TIBURZI n. SNC, piano T, comune Tarano, categoria F/1, classe 2, consistenza 166 mq

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/09/2014 Pratica n. RI0124344 in atti dal 24/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 56117.1/2014)

Confini: strada comunale dei Colli, corte comune, proprietà [REDACTED], salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano rialzato: - diversa distribuzione degli spazi interni; - realizzazione di scala interna al piano primo; - cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto; - realizzazione di apertura finestrata al piano sottotetto.

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: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis, in qualità di proprietari dell'immobile

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 attiva a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: L. 300.000.000; Importo capitale: L. 150.000.000; A rogito di Misiti Fernando in data 24/05/2001 ai nn. 4953; iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 26/05/2001 ai nn. 3432/431; Note: La suddetta ipoteca è stata rinnovata con ISCRIZIONE presentata il 14/04/2021, Registro particolare n. 209 Registro generale n. 3031

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 07/05/2024 ai nn. 845 trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 20/06/2024 ai nn. 5735/4939;

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni **proprietary dall'ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Misiti Fernando, in data 24/05/2001, ai nn. 4952/1707; trascritto presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Rieti, in data 26/05/2001, ai nn. 3431/2667.

Note: Si segnala la trascrizione della nota integrativa a rettifica ed integrazione della suddetta compravendita trascritta in data 27.12.2001 al n. 7897 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 898/86

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria

Per lavori: Realizzazione ddi ampliamento locale interrato adibito a cantina garage e ampliamento del terrazzo sovrastante della casa d'abitazione

Presentazione in data 25/03/1986 al n. di prot. 898

Rilascio in data 23/02/2001 al n. di prot. 3338/87

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano interrato: - apertura di comunicazione tra le due cantine Piano terra: - diversa distribuzione degli spazi interni; Piano primo: - diversa distribuzione degli spazi interni; Piano sottotetto: - cambio di destinazione d'uso; - diversa distribuzione degli spazi interni; - differente andamento della copertura; - realizzazione di aperture finestrate.

Regularizzabili mediante: SCIA in Sanatoria previa acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA in sanatoria: € 15.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Note: Dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso del locale sottotetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 8966 del 15.11.1994 e Variante Localizzata al Piano Regolatore approvata dalla Giunta Regionale del Lazio con
Zona omogenea:	E - sottozona E1
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 edificio quadrifamiliare, che si sviluppa su tre livelli comunicati attraverso scala di interconnessione interna, con annessa corte esclusiva oltre a due locali cantina seminterrati. Al piano terra rialzato si trovano rispettivamente una cucina (mq 12,60), un disimpegno (mq 4,55), un wc sottoscala (mq 1,05), una zona giorno (mq 22,00), al piano primo si trovano un disimpegno (mq 6,95), una camera 1 (mq 16,00), un bagno (mq 5,20), una camera 2 (mq 12,80) ed un balcone (mq 5,80), al piano secondo sottotetto si trovano rispettivamente un locale deposito sottotetto (mq 26,10), una camera (mq 18,60) ed un bagno (mq 5,60). La corte di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa sviluppa una superficie complessiva di 160 mq circa ed i due locali cantina, ai quali si accede tramite una rampa esterna quindi un locale garage entrambi di utilità comuni anche ad altre unità immobiliari estranee alla presente procedura, misurano rispettivamente (mq 30 e mq 23,50).

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V

Fognatura

tipologia: mista recapito: fossa biologica

Gas

tipologia: bombole alimentazione: GPL

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: GPL diffusori: termosifoni in alluminio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano seminterrato cantina 1	sup reale netta	30,00	0,40	12,00
Piano seminterrato cantina 2	sup reale netta	30,00	0,30	9,00
Piano terra cucina	sup reale netta	12,60	0,94	11,84
Piano terra disimpegno	sup reale netta	4,45	0,80	3,56
Piano terra wc	sup reale netta	1,05	0,60	0,63
Piano terra soggiorno	sup reale netta	22,00	1,00	22,00
Piano primo Disimpegno	sup reale netta	6,95	0,80	5,56
Piano primo Camera 1	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
Piano primo bagno	sup reale netta	5,20	0,95	4,94
Piano primo Camera 2	sup reale netta	12,80	1,00	12,80
piano primo Balcone	sup reale netta	5,80	0,25	1,45
Piano sottotetto deposito	sup reale netta	26,10	0,30	7,83
Piano sottotetto camera	sup reale netta	18,60	0,30	5,58
Piano sottotetto wc	sup reale netta	5,60	0,30	1,68
		197,15		114,87

Criteria 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 160 mq

Destinazione urbanistica: Agricola

Valore a corpo: € 6.000,00

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 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 Tarano;

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) € 91.896,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano seminterrato cantina 1	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00
Piano seminterrato cantina 2	9,00	€ 800,00	€ 7.200,00
Piano terra cucina	11,84	€ 800,00	€ 9.472,00
Piano terra disimpegno	3,56	€ 800,00	€ 2.848,00
Piano terra wc	0,63	€ 800,00	€ 504,00
Piano terra soggiorno	22,00	€ 800,00	€ 17.600,00
Piano primo Disim- pegno	5,56	€ 800,00	€ 4.448,00

Piano primo Camera 1	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
Piano primo bagno	4,94	€ 800,00	€ 3.952,00
Piano primo Camera 2	12,80	€ 800,00	€ 10.240,00
piano primo Balcone	1,45	€ 800,00	€ 1.160,00
Piano sottotetto deposito	7,83	€ 800,00	€ 6.264,00
Piano sottotetto camera	5,58	€ 800,00	€ 4.464,00
Piano sottotetto wc	1,68	€ 800,00	€ 1.344,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.896,00
Valore Finale			€ 91.896,00
Valore corpo			€ 91.896,00
Valore Accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 97.896,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.896,00

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	114,87	€ 97.896,00	€ 97.896,00

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%)	€ 14.684,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 18.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.211,60
---	-------------

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani