ALLEGATO N.10

Perizia con omissione dei dati sensibili

Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **64/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.11.2025

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 G. Mazzini 15 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 22, particella 76, subalterno 9, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 15, piano 2-3, comune Scandriglia, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 93 m² Totale:esluse aree scoperte**: 92 m², rendita € Euro 255,65

2. Stato di possesso

Bene: Via G. Mazzini 15 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via G. Mazzini 15 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via G. Mazzini 15 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti:

OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via G. Mazzini 15 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via G. Mazzini 15 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via G. Mazzini 15 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via G. Mazzini 15 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001
Valore complessivo intero: 25.542,90

Beni in **Scandriglia (RI)**
Località/Frazione
Via G. Mazzini 15

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 Via G. Mazzini 15

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 22, particella 76, subalterno 9, indirizzo VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 15, piano 2-3, comune Scandriglia, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 93 m² Totale:esluse aree scoperte**: 92 m², rendita € Euro 255,65
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: Confinante con proprietà Rosati Germano o aventi causa, via Giuseppe Mazzini su due lati, proprietà eredi Taddei o aventi causa, salvo altri.
Note: Si precisa che il suddetto bene risulta graffato con la particella 183, sub. 1.
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Diversa distribuzione degli spazi interni (ubicazione della porta di accesso); - mancata rappresentazione di apertura finestrata nel locale bagno.
Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA
DOCFA: € 1.500,00
Oneri Totali: **€ 1.500,00**
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: in centro storico normale
Area urbanistica: residenziale a traffico inesistente 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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 174.000,00; Importo capitale: € 116.000,00; A rogito di TADDEI ALESSANDRO in data 12/10/2010 ai nn. 16211/9382; Iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 19/10/2010 ai nn. 12029/2146

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 22/05/2024 ai nn. 988 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 05/06/2024 ai nn. 5206/4488;

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: CERTIFICAZIONE APE NON REDIGIBILE A CAUSA DELL'ASSENZA DEL LIBRETTO DELLA CENTRALE TERMICA

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS la quota pari ad 1/2 ciascuno di diritto d proprietà dell'immobile dall'ante ventennio al 03/03/2008 è pervenuto per tatto Notaio Alessandro Masacci di Orvino del 29/03/1947 F Rep. 156/123, reg.to a Orvino il 13/04/1947 al n. 116 Vol. 369 trascritto il 22 Aprile 1947 al n. 75;

Titolare/Proprietario: OMISSIS PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/4 CIASCUNO proprietari dall'ante ventennio al 03/03/2008. In forza di denuncia di successione del Notaio Ufficio Del Registro del 25 marzo 1998 repertorio n. 50/1246 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rieti in data 12 giugno 2007 al numero di registro generale 6744 e numero di registro particolare 4574 e per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 15 febbraio2008 repertorio n. 38/1583 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Rieti in data 9 gennaio 2009 al numero di registro generale 420 e numero di registro particolare 384 da omissis per i diritti pari a 500/1.000 di piena proprietà e dece-duto in data 12dicembre 1997-
Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI (formalità n. 9090 del 21.11.2025);

Titolare/Proprietario: OMISSIS PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/2 CIASCUNO dal 03/03/2008 al 12/10/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di TADDEI ALESSANDRO, in data 03/03/2008, ai nn. 14319/7914; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBIL-IARI DI RIETI, in data 11/03/2008, ai nn. 2976/2279.

Titolare/Proprietario: OMISSIS PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dal 12/10/2010 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di TADDEI ALESSANDRO, in data 12/10/2010, ai nn. 16210/9381; trascritto presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI RIETI, in data 19/10/2010, ai nn. 12028/8472.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PRATICA EDILIZIA 16/08
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 art. 22
Per lavori: Manutenzione straordinaria civile abitazione
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 24/06/2008 al n. di prot. 2528

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione di spazi interni; differente posizionamento delle aperture finestrate nel locale bagno e camera 2.
Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria previa acquisizione dei pareri sovracomunali
SCIA IN SANATORIA CON OPERE: € 6.000,00
Oneri Totali: **€ 6.000,00**

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:	DGR 261 del 05.06.2015
Zona omogenea:	A centro stoico - sottozona A1
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato 04 alla presente relazione

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un appartamento ricompreso nell'agglomerato storico del Comune di Scandriglia. L'unità abitativa è ubicata al piano secondo, è servita da scala di accesso interna ed è composta rispettivamente da ingresso (mq 1,35), Soggiorno con angolo cottura (mq 21,30), da disimpegno (mq 3,10), bagno (mq 4,45), da due camere (rispettivamente mq 13,95 e mq 13,70), da balcone (mq 2,10), da ripostiglio (mq 0,65) e da due locali soffitta sottotetto (rispettivamente mq 19,30 e mq 29,20).

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **a doppia anta battente** materiale: **legno** protezione: **sportelloni** materiale protezione: **legno**
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**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **cotto**

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
Fognatura	tipologia: **mista** 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
Ingresso (piano secondo)	sup reale netta	1,35	0,80	1,08
Soggiorno (piano secondo)	sup reale netta	21,30	1,00	21,30
Bagno (piano secondo)	sup reale netta	4,45	0,94	4,18
Disimpegno (piano secondo)	sup reale netta	3,10	0,80	2,48
Camera 1 (piano secondo)	sup reale netta	13,95	1,00	13,95
Camera 2 (piano secondo)	sup reale netta	13,70	1,00	13,70
Balcone (piano secondo)	sup reale netta	2,10	0,25	0,53
Ripostiglio (piano secondo)	sup reale netta	0,65	0,45	0,29
Soffitta 1 (piano terzo)	sup reale netta	19,30	0,15	2,90
Soffitta 2 (piano terzo)	sup reale netta	29,20	0,15	4,38
		109,10		**64,79**

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: 2024 secondo semestre

Zona: Scandriglia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400,00

Valore di mercato max (€/mq): 600,00

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 2024 Semestre 2.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Scandriglia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 600,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.874,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ingresso (piano secondo)	1,08	€ 600,00	€ 648,00
Soggiorno (piano secondo)	21,30	€ 600,00	€ 12.780,00
Bagno (piano secondo)	4,18	€ 600,00	€ 2.508,00
Disimpegno (piano secondo)	2,48	€ 600,00	€ 1.488,00
Camera 1 (piano secondo)	13,95	€ 600,00	€ 8.370,00
Camera 2 (piano secondo)	13,70	€ 600,00	€ 8.220,00
Balcone (piano secondo)	0,53	€ 600,00	€ 318,00
Ripostiglio (piano secondo)	0,29	€ 600,00	€ 174,00

Soffitta 1 (piano terzo)	2,90	€ 600,00	€ 1.740,00
Soffitta 2 (piano terzo)	4,38	€ 600,00	€ 2.628,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 38.874,00
Valore Finale	**€ 38.874,00**
Valore corpo	€ 38.874,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 38.874,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 38.874,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	64,79	€ 38.874,00	€ 38.874,00

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%) € 5.831,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 25.542,90**

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani