

**ALLEGATO N.10**

Perizia con omissione dei dati sensibili

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **100/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-11-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **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 Cicolana 1 - Grotti - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS e OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, foglio 37, particella 142, subalterno 5, indirizzo VIA CICOLANA n. 1, piano T, comune Cittaducale, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 122 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 122 m<sup>2</sup>, rendita € 278,89 foglio 37, particella 142, subalterno 6, indirizzo VIA CICOLANA n. 1, piano T, comune Cittaducale, categoria C/2, classe 4, consistenza 65 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 76 m<sup>2</sup>, rendita € 127,57

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Cicolana 1 - Grotti - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** OMISSIS, in qualità di proprietari dell'immobile

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

**Bene:** via Cicolana 1 - Grotti - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Cicolana 1 - Grotti - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**5 Comproprietari**

.

**Beni:** via Cicolana 1 - Grotti - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Cicolana 1 - Grotti - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Cicolana 1 - Grotti - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Cicolana 1 - Grotti - Cittaducale (RI) - 02015

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 109.211,80

Beni in **Cittaducale (RI)**  
Località/Frazione **Grotti**  
via Cicolana 1

**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: Grotti, via Cicolana 1**

**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 e OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, foglio 37, particella 142, subalterno 5, indirizzo VIA CICOLANA n. 1, piano T, comune Cittaducale, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 122 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 122 m<sup>2</sup>, rendita € 278,89

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

Confini: Nord: sub. 6; Sud: sub. 4 (bene comune); Est: sub. 4 (bene comune); Ovest: sub. 4 (bene comune);

Note: Si precisa che l'immobile distinto al NCUF f. 37, part. 142, sub. 4 rappresenta la corte ed androne comune ai sub.ni 2, 3, 5 e 6

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, foglio 37, particella 142, subalterno 6, indirizzo VIA CICOLANA n. 1, piano T, comune Cittaducale, categoria C/2, classe 4, consistenza 65 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 76 m<sup>2</sup>, rendita € 127,57

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

Confini: Nord: sub. 4 (bene comune); Sud: sub. 5; Est: part. 123; Ovest: sub. 4 (bene comune);

Note: Si precisa che l'immobile distinto al NCUF f. 37, part. 142, sub. 4 rappresenta la corte ed androne comune ai sub.ni 2, 3, 5 e 6.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di magazzino e di tettoia lungo il prospetto ovest del fabbricato.

Regolarizzabili mediante: procedura PREGEO + DOCFA  
PREGEO + 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 locale con parcheggi sufficienti.

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, in qualità di comproprietari 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:

- Descrizione onere: DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO; A firma del TRIBUNALE DI RIETI in data 05/12/2014 ai nn. 1755/2013; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 03/02/2015 ai nn. 630/529; Si rileva annotazione a margine della sopracitata formalità: - CESSAZIONE DI MISURA CAUTELARE del 21.10.2015 Formalità 763.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 205.000,00; Importo capitale: € 199.871,28; A firma del Tribunale di Rieti in data 22/09/2018 ai nn. 476; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 20/12/2018 ai nn. 9455/1048.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DE-CRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 57.353,49; A firma del Tribunale di Rieti in data 23/10/2018 ai nn. 513; Iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 14/03/2019 ai nn. 1867/266

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A firma del Tribunale di Rieti in data 08/07/2019 ai nn. 640 iscritto/trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 13/08/2019 ai nn. 5276/6502;

#### 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

**Note Indice di prestazione energetica:** Si rappresenta che all'attualità non è possibile redigere l'APE causa assenza di libretto della centrale termica

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS E OMISSIS. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cicconetti Pietro, in data 15/10/1976, ai nn. 5308/3658; registrato a ufficio del registro di Rieti, in data 03/11/1976, ai nn. 3926; trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Rieti, in data 12/11/1976, ai nn. 6965/6251.

Note: La compravendita di cui sopra riguarda i terreni ove è stato successivamente edificato, tra l'alto, l'immobile oggetto della presente procedura.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS E OMISSIS entrambi per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dal 30/01/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Valentini Antonio, in data 30/01/2004, ai nn. 59119/59119; trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Rieti, in data 18/02/2004, ai nn. 1487/1126.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 58/1981  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione di un fabbricato rurale  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 07/07/1981 al n. di prot. 4001  
 Rilascio in data 21/07/1981 al n. di prot. 412

Numero pratica: Permesso di costruire in sanatoria n. 11/2004  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
 Per lavori: ampliamento e sopraelevazione  
 Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 8572  
 Rilascio in data 19/01/2004

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - Cambio di destinazione d'uso da locali artigianali a residenziali; - Diversa distribuzione degli spazi interni; - Diversa consistenza delle aperture perimetrali; - Realizzazione di Locale magazzino 2 con tettoia attigua (prospetto ovest);  
 Regularizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria previa acquisizione dei pareri sovracomunali P.d.C. in Sanatoria + oneri: € 22.000,00

Oneri Totali: **€ 22.000,00**

Note: Si precisa che la sanatoria dell'ampliamento è subordinata all'autorizzazione a procedere rilasciata da tutti i comproprietari dell'area ove insiste il medesimo manufatto.

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 777 del 20.12.2016 - supplemento ordinario n. 2 del BUR Lazio del 05.01.2017
Zona omogenea:	A2 Centro abitato consolidato
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 è composta da appartamento più pertinenze ricomprese all'interno di un edificio plurifamiliare multipiano. Detta unità immobiliare è ubicata al piano terra, è servita accesso comune posto sul fronte stradale ed è composta rispettivamente da soggiorno/cucina (mq 52,50), Bagno (mq 7,54), Camera 1 (mq 18,26), Camera 2 (mq 15,90), Magazzino 1 (mq 59,95), Wc con antibagno (complessivamente mq 3,05), Magazzino 2 (mq 111,98) e tettoia (mq 13,82). La corte esterna è in comune con gli altri appartamenti posti ai piani superiori.

### 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: 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> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Piastrelle in gress</b> condizioni: <b>discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea più parabola**

Antifurto

Citofonico

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
Ingresso comune	superf. interna netta	17,50	0,20	3,50
Soggiorno/cucina	superf. interna netta	52,50	1,00	52,50
Bagno	superf. interna netta	7,54	0,94	7,09
Camera 1	superf. interna netta	18,26	1,00	18,26
Camera 2	superf. interna netta	15,90	1,00	15,90
Magazzino 1	superf. interna netta	59,95	1,00	59,95
wc	superf. interna netta	3,05	0,80	2,44
Magazzino 2	superf. interna netta	111,98	1,00	111,98
Tettoia	superf. interna netta	13,82	0,50	6,91
		<b>300,50</b>		<b>278,53</b>

**Accessori**

A

1. corte comune Valore a corpo: € 2.500,00

**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 2021 Semestre 2.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Cittaducale.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 154.808,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso comune	3,50	€ 750,00	€ 2.625,00
Soggiorno/cucina	52,50	€ 750,00	€ 39.375,00
Bagno	7,09	€ 750,00	€ 5.317,50
Camera 1	18,26	€ 750,00	€ 13.695,00
Camera 2	15,90	€ 750,00	€ 11.925,00
Magazzino 1	59,95	€ 550,00	€ 32.972,50
wc	2,44	€ 550,00	€ 1.342,00
Magazzino 2	111,98	€ 400,00	€ 44.792,00
Tettoia	6,91	€ 400,00	€ 2.764,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 154.808,00
Valore corpo			€ 154.808,00
Valore Accessori			€ 2.500,00
Valore complessivo intero			€ 157.308,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.308,00

**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 comune	278,53	€ 157.308,00	€ 157.308,00

**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% ) € 23.596,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 24.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 109.211,80

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