

**ALLEGATO N.10**

Perizia con amissione dei dati sensibili

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **101/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-09-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE RAFFAELLO SCARPATO**

Custode Giudiziario: **[REDACTED]**

**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:** Terze Ville snc - Colle Carionario - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** Omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 5, particella 195, subalterno 1, indirizzo LOCALITA' PIAN QUATTRINI SNC, piano T-1-S1, comune Belmonte in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 215 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 202 m<sup>2</sup>, rendita € 406,71.

**Dati Catastali:** Omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 5, particella 195, subalterno 2, indirizzo LOCALITA' PIAN QUATTRINI SNC, piano T, comune Belmonte in Sabina, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, superficie Totale: 27 m<sup>2</sup>, rendita € 79,48.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Terze Ville snc - Colle Carionario - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Terze Ville snc - Colle Carionario - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Terze Ville snc - Colle Carionario - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

.

**Beni:** Terze Ville snc - Colle Carionario - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Terze Ville snc - Colle Carionario - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Terze Ville snc - Colle Carionario - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Terze Ville snc - Colle Carionario - Belmonte In Sabina (RI) - 02020

**Lotto:** 001

**Prezzo base d'asta:** € 160.730,85

Beni in **Belmonte In Sabina (RI)**  
Località/Frazione **Colle Carionario**  
Terze Ville 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 civile [A2] sito in frazione: Colle Carionario, Terze Ville snc**

##### **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 5, particella 195, sub-alterno 1, indirizzo LOCALITA' PIAN QUATTRINI SNC, piano T-1-S1, comune Belmonte in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie Totale: 215 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 202 m<sup>2</sup>, rendita € 406,71

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

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, foglio 5, particella 195, sub-alterno 2, indirizzo LOCALITA' PIAN QUATTRINI SNC, piano T, comune Belmonte in Sabina, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, superficie Totale: 27 m<sup>2</sup>, rendita € 79,48

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-quanto al bene distinto al NCEU del Comune di Belmonte in Sabina di cui al F. 5, Part. 195, sub. 1:

A - Piano seminterrato: - mancata rappresentazione della zona intercapedine e dei vani cantina 1 e 2; - differnte consistenza del vano cantina 3; - presenza di aperture di comunicazione nei vani cantina 4 e 5; - assenza delle aperture finestrate nei vani cantina 3 e 4.

B - Piano terra: - mancata rappresentazione della terrazze 1, 2, 3 e 4; - differente andamento delle scale interne nella zona soggiorno; - differente andamento delle scale interne nella zona sala; - assenza di partizione interna nella zona sala; - mancata rappresentazione di apertura finestrata nella zona sala (lato ovest).

C - Piano sottotetto: - lieve difformità della superficie interne; - mancata rappresentazione di locale Wc con finestra.

-quanto al bene distinto al NCEU del Comune di Belmonte in Sabina di cui al F. 5, Part. 195, sub. 2:

- realizzazione di aperture finestrate prospetto ovest.

Regolarizzabili mediante: Procedure PREGEO e DOCFA

PREGEO + DOCFA: € 3.500,00

Oneri Totali: € **3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola

**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 proprietario dell'immobile

Note: Si precisa che, come riportato dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Belmonte in Sabina in data 04.05.2018, l'immobile oggetto d'esecuzione risulta occupato sia del Sig. Omissis (in qualità di proprietario dell'immobile) che dalla Sig.ra Omissis.

## 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: atto unilaterale d'obbligo edilizio; A rogito di Barontini Luigi Nor-  
taio in Roccasinibalda in data 09/05/1987 ai nn. 3465; trascritto a presso la conserva-  
toria dei registri immobiliari di Rieti in data 27/05/1987 ai nn. 3295/2687;

### 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:  
OMISSIS; Importo capitale: € 140.000 ; A rogito di Bellini Carlo in data 16/12/2009 ai  
nn. 81878/23360; Iscritto/trascritto a PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI  
IMMOBILIARI DI RIETI in data 18/12/2009 ai nn. 15385/3513

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo capitale: € 140.000; A rogito di Bellini Carlo in data 16/12/2009 ai nn. 81878/23360; Iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 18/12/2009 ai nn. 15385/3513

#### 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 21/06/2017 ai nn. 470/2017 trascritto a presso la conservatoria dei registri immobiliari di Rieti in data 03/07/2017 ai nn. 4836/3769;

#### 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:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non redigile al momento causa assenza del libretto degli impianti debitamente aggiornato.

**Avvertenze ulteriori:** L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 09/05/1987.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/05/1987 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Barontini Luigi Notaio, in data 09/05/1987, ai nn. 3464; trascritto a presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Rieti, in data 27/05/1987, ai nn. 3294/2686.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: concessione edilizia n. 7 del 30.06.1987.

NOTE: Si precisa che tale pratica non è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico del Comune di Belmonte in Sabina (RI)

Numero pratica: 3/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: adeguamento sismico di un fabbricato di civile abitazione con annessa area esterna

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/04/2009 al n. di prot. 1387

Rilascio in data 04/12/2009 al n. di prot. 3535

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-quanto al bene distinto al NCEU del Comune di Belmonte in Sabina di cui al F. 5, Part. 195, sub. 1:

A - Piano seminterrato: - lieve difformità delle superfici utili interne; - realizzazione di apertura passante in luogo di apertura finestrata tra il vano cantina 5 ed il locale intercapedine; - differente posizionamento dell'apertura finestrata nel locale intercapedine (prospetto sud); - assenza di apertura finestrata tra il vano cantina 4 ed il locale intercapedine; - assenza di apertura passante tra i vani cantina 1 e 2; - assenza di reinterro (prospetti sud, sud-ovest).

B - Piano terra: - lievi difformità delle superfici utili interne; - realizzazione di apertura finestrata in luogo di apertura passante nella zona soggiorno (prospetto nord) - realizzazione di apertura passante nel vano cucina (prospetto est); - assenza di tramezzatura di partizione interna nel vano sala; - realizzazione di apertura finestrata nel bagno (prospetto sud); - differente realizzazione di scale esterne di comunicazione tra le terrazze 1, 2 ed il portico.

C - Piano sottotetto: - lieve difformità della superficie interne; - cambio di destinazione d'uso.

-quanto al bene distinto al NCEU del Comune di Belmonte in Sabina di cui al F. 5, Part. 195, sub. 2:

- lieve difformità della superficie interne; - cambio di destinazione d'uso.

Regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria previa acquisizione dei pareri sovracomunali.

SCIA a sanatoria : € 9.000,00

Oneri Totali: **€ 9.000,00**

Note: I cambi di destinazione d'uso non potranno essere sanati; per gli stessi dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi assentito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.



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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR 2580/2000
Zona omogenea:	Agricola E, sottozona E3
Norme tecniche di attuazione:	Per le stesse si rimanda all'allegato n. 04 alla presente consulenza

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

Il compendio immobiliare oggetto di stima si compone di un edificio indipendente che si sviluppa sostanzialmente su tre livelli con annessa corte esterna. Al piano seminterrato si trovano rispettivamente cinque vani cantina (rispettivamente mq 9,40; mq 24,75; mq 16,85; mq 19,15 e mq 14,30) ed un'intercapedine (mq 38,00). Al piano terra si trovano rispettivamente una zona porticata (mq 77,15), una dependance (mq 26,80) un soggiorno (mq 27,90), una cucina (mq 9,80) due pianerottoli (rispettivamente mq 1,90 e mq 1,40), una sala (mq 12,90), una camera (mq 11,75) con bagno interno (mq 2,70) due pianerottoli (rispettivamente mq 1,10 e mq 1,10), un disimpegno (mq 1,70), un bagno (mq 4,40), una camera (mq 13,75), quattro terrazze (rispettivamente mq 9,90; 26,70; mq 40,50 e mq 30,80) ed un pianerottolo esterno (mq 1,25). Al piano sottotetto si trova esclusivamente una camera (mq 24,50) ed un wc (mq 4,45).

La corte esterna di pertinenza dell'unità abitativa sviluppa una superficie di 1.350 mq circa.

L'accesso all'immobile oggetto d'esecuzione è garantito per il tramite di una strada interpoderale che allo stato attuale dovrà essere ristabilita e mantenuta.

**1. Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

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

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro**

Infissi esterni

tipologia: **a doppia anta battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonella in monocottura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Si precisa che nella zona soggiorno è presente la mattonella in gress in luogo del cotto
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>cotto</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>fossa biologica</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano (integrato con termocamino a legana)</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina 1 (piano seminterrato)	sup reale netta	9,40	0,40	3,76
Cantina 2 (piano seminterrato)	sup reale netta	24,75	0,35	8,66
Cantina 3 (piano seminterrato)	sup reale netta	16,85	0,40	6,74
Cantina 4 (piano seminterrato)	sup reale netta	19,15	0,35	6,70
Cantina 5 (piano seminterrato)	sup reale netta	14,30	0,35	5,01
Intercapedine (piano seminterrato)	sup reale netta	38,00	0,15	5,70
Portico (piano terra)	sup reale netta	77,15	0,35	27,00
Dependance (piano terra)	sup reale netta	26,80	0,75	20,10
Soggiorno (piano terra)	sup reale netta	27,90	1,00	27,90
Pianerottoli (piano terra)	sup reale netta	5,50	0,80	4,40
Cucina (piano terra)	sup reale netta	9,80	0,90	8,82
Sala (piano terra)	sup reale netta	12,90	1,00	12,90
Camera 2 (piano terra)	sup reale netta	11,75	1,00	11,75
Bagno 2 (piano terra)	sup reale netta	2,70	1,05	2,84
Disimpegno (piano terra)	sup reale netta	1,70	0,80	1,36
Bagno (piano terra)	sup reale netta	4,40	0,90	3,96
Camera 1 (piano terra)	sup reale netta	13,75	1,00	13,75
Camera 3 (piano sottotetto)	sup reale netta	24,50	0,80	19,60
Wc (piano sottotetto)	sup reale netta	4,45	0,60	2,67
Terrazza 1 (piano terra)	sup reale netta	40,50	0,25	10,13
Terrazza 2 (piano terra)	sup reale netta	30,80	0,20	6,16
Terrazza 3 (piano terra)	sup reale netta	26,70	0,30	8,01
Terrazza 4 (piano terra)	sup reale netta	9,90	0,30	2,97
		<b>453,65</b>		<b>220,88</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Accessori**

A

1. corte esclusiva

Sviluppa una superficie complessiva di 1330 circa mq

Destinazione urbanistica: Agricola

Valore a corpo: € 5000

**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 2017 Semestre 2.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Belmonte in Sabina;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 198.801,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina 1 (piano seminterrato)	3,76	€ 900,00	€ 3.384,00
Cantina 2 (piano seminterrato)	8,66	€ 900,00	€ 7.794,00
Cantina 3 (piano seminterrato)	6,74	€ 900,00	€ 6.066,00
Cantina 4 (piano seminterrato)	6,70	€ 900,00	€ 6.030,00
Cantina 5 (piano seminterrato)	5,01	€ 900,00	€ 4.509,00
Intercapedine (piano seminterrato)	5,70	€ 900,00	€ 5.130,00
Portico (piano terra)	27,00	€ 900,00	€ 24.300,00
Dependance (piano terra)	20,10	€ 900,00	€ 18.090,00
Soggiorno (piano terra)	27,90	€ 900,00	€ 25.110,00
Pianerottoli (piano terra)	4,40	€ 900,00	€ 3.960,00
Cucina (piano terra)	8,82	€ 900,00	€ 7.938,00
Sala (piano terra)	12,90	€ 900,00	€ 11.610,00
Camera 2 (piano terra)	11,75	€ 900,00	€ 10.575,00
Bagno 2 (piano terra)	2,84	€ 900,00	€ 2.556,00
Disimpegno (piano terra)	1,36	€ 900,00	€ 1.224,00

terra)			
Bagno (piano terra)	3,96	€ 900,00	€ 3.564,00
Camera 1 (piano terra)	13,75	€ 900,00	€ 12.375,00
Camera 3 (piano sottotetto)	19,60	€ 900,00	€ 17.640,00
Wc (piano sottotetto)	2,67	€ 900,00	€ 2.403,00
Terrazza 1 (piano terra)	10,13	€ 900,00	€ 9.117,00
Terrazza 2 (piano terra)	6,16	€ 900,00	€ 5.544,00
Terrazza 3 (piano terra)	8,01	€ 900,00	€ 7.209,00
Terrazza 4 (piano terra)	2,97	€ 900,00	€ 2.673,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 198.801,00
Valore corpo			€ 198.801,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 203.801,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 203.801,00

**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] con annesso corte esclusiva	220,88	€ 203.801,00	€ 203.801,00

**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% )	€ 30.570,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 160.730,85</b>
---	---------------------

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