

ALLEGATO N.10

Perizia con omissione dei dati sensibili

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **150/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-07-2022 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

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: snc - Vindoli - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

OMISSIS Piena proprietà 1/1, foglio 77, particella 140, subalterno 1, indirizzo FRAZIONE VINDOLI SNC, piano S1, comune Leonessa, categoria in corso di costruzione

foglio 77, particella 140, subalterno 3, indirizzo FRAZIONE VINDOLI SNC, piano T, comune Leonessa, categoria in corso di costruzione

foglio 77, particella 140, subalterno 4, indirizzo FRAZIONE VINDOLI SNC, piano 1, comune Leonessa, categoria in corso di costruzione

foglio 77, particella 140, subalterno 5, indirizzo FRAZIONE VINDOLI SNC, piano 2, comune Leonessa, categoria in corso di costruzione

Corpo: B

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

OMISSIS Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto per 1/1, foglio 77, particella 140, subalterno 2, indirizzo FRAZIONE VINDOLI SNC, piano S1, comune Leonessa, categoria in corso di costruzione

2. Stato di possesso

Bene: snc - Vindoli - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

Corpo: B

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: snc - Vindoli - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: snc - Vindoli - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: snc - Vindoli - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: snc - Vindoli - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

Corpo: B

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: snc - Vindoli - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: snc - Vindoli - Leonessa (RI) - 02016

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 109.234,80

Beni in **Leonessa (RI)**
Località/Frazione **Vindoli**
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.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Vindoli, snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 77, particella 140, subalterno 1, indirizzo FRAZIONE VINDOLI SNC, piano S1, comune Leonessa, categoria in corso di costruzione

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. RI0154987 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 16850.1/2011)

Confini: Est: Sub. 2; Sud: via della fonte.

Note: Si precisa che costituisce pertinenza comune di detto immobile la corte esterna contraddistinta al NCEU F. 77, part. 140, sub.no 7.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 77, particella 140, subalterno 3, indirizzo FRAZIONE VINDOLI SNC, piano T, comune Leonessa, categoria in corso di costruzione

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. RI0154989 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 16852.1/2011)

Confini: Nord: part. 65; Sud: via della Fonte; Est: Sub. 7 (corte esterna); Ovest: via della fonte.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 77, particella 140, subalterno 4, indirizzo FRAZIONE VINDOLI SNC, piano 1, comune Leonessa, categoria in corso di costruzione

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. RI0154990 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 16853.1/2011)

Confini: Nord: part. 65 Sud: via della Fonte; Ovest: part. 138.

Note: Si precisa che costituisce pertinenza comune di detto immobile sia la corte esterna contraddistinta al NCEU F. 77, part. 140, sub.no 7 sia il sub. 6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS foglio 77, particella 140, subalterno 5, indirizzo FRAZIONE VINDOLI SNC, piano 2, comune Leonessa, categoria in corso di costruzione

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. RI0154991 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 16854.1/2011)

Confini: Nord: part 138 Ovest: part. 138.

Note: Si precisa che costituisce pertinenza comune di detto immobile sia la corte esterna contraddistinta al NCEU F. 77, part. 140, sub.no 6.

Note sulla conformità catastale: Trattasi di edificio in corso di costruzione

Identificativo corpo: B.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Vindoli, snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto per 1/1, foglio 77, particella 140, subalterno 2, indirizzo FRAZIONE VINDOLI SNC, piano S1, comune Leonessa, categoria in corso di costruzione

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 protocollo n. RI0154988 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 16851.1/2011)

Confini: Sud: via della Fonte; Ovest: Sub. 1.

Note: Si precisa che costituisce pertinenza comune di detto immobile sia la corte esterna contraddistinta al NCEU F. 77, part. 140, sub.no 7.

Note sulla conformità catastale: Trattasi di edificio in corso di costruzione

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.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Leonessa (RI), snc

Libero

Identificativo corpo: B

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Leonessa (RI), snc

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 della CORTE D'APPELLO DI ROMA in data 22/10/2019 ai nn. 47662/2019 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 15/01/2020 ai nn. 229/196;

Dati precedenti relativi ai corpi: A+B

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:

Identificativo corpo: A

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Leonessa (RI), snc

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente poiché trattasi di immobile in corso di costruzione

Identificativo corpo: B

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Leonessa (RI), snc

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente poiché trattasi di immobile in corso di costruzione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **proprietaria dall'ante ventennio al 20/01/2006**. In forza di Donazione e cessione di diritti reali - a rogito del Notaio Pietro cicconetti, in data 23/07/1974, ai nn. 5980/2764; trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti, in data 21/08/1974, ai nn. 5755/5082.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dal 20/01/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Carlo Bellini, in data 20/01/2006, ai nn. 62023/16642; trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di rieti, in data 01/03/2006, ai nn. 1790/1065.

Dati precedenti relativi ai corpi: A + B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Vindoli, snc

Numero pratica: PdC n. 716/4391 del 10.10.1974

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: opere di notevole rifacimento e consolidamento del fabbricato

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 03/08/1974

Rilascio in data 10/10/1974

Dati precedenti relativi ai corpi: A + B

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Vindoli, snc

Numero pratica: 1066/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: completamento

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 29/06/2007 al n. di prot. 5579

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Segnatamente al bene contraddistinto al NCEU comune di Leonessa di cui al F. 77 part. 140, sub. 3: - diversa distribuzione degli spazi interni; - differente consistenza di alcune aperture perimetrali; - diversa consistenza del balcone.

Segnatamente al bene contraddistinto al NCEU comune di Leonessa di cui al F. 77 part. 140, sub. 4: - Diversa distribuzione degli spazi interni; - differente consistenza di alcune aperture perimetrali; - realizzazione di nuove aperture perimetrali; - realizzazione di strutture in cemento armato in luogo delle murature esistenti; - mancata realizzazione di scala di interconnessione verticale.

Segnatamente al bene contraddistinto al NCEU comune di Leonessa di cui al F. 77 part. 140, sub. 5: - Diversa distribuzione degli spazi interni; - differente consistenza di alcune aperture perimetrali; - realizzazione di nuova apertura perimetrale; - realizzazione di strutture in cemento armato in luogo delle murature esistenti; - differente realizzazione della bucatina per lo sbarco della scala; - differente consistenza del balcone esterno.

Regolarizzabili mediante: **SCIA in sanatoria previa acquisizione dei pareri sovracomunali**

SCIA in sanatoria con opere di adeguamento: € 120.000,00

Oneri Totali presunti: **€ 120.000,00**

Note: Segnatamente al bene contraddistinto al NCEU comune di Leonessa di cui al F. 77 part. 140, sub. 1 si rappresenta che lo stesso risulta tombato e pertanto non è stato possibile accedervi per esprimere il giudizio di merito.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Segnatamente al bene contraddistinto al NCEU comune di Leonessa di cui al F. 77 part. 140, sub. 2: - diversa distribuzione degli spazi interni; - differente consistenza di alcune aperture perimetrali.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria previa acquisizione dei pareri sovracomunali

SCIA in sanatoria ed opere di adeguamento: € 0,00

Note: L'importo per la regolarizzazione è già ricompreso all'interno del corpo A

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Approvato con D.G.R. Lazio 7 agosto 2013, num. 258
Zona omogenea:	A - Sottozona A1
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente consulenza

Dati precedenti relativi ai corpi: A + B**Descrizione: Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto A**

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di fabbricato pluripiano (in corso di costruzione) che si sviluppa su quattro livelli con annessa corte pertinenziale esclusiva.

Al piano seminterrato si trova un locale pertinenziale (cantina) che all'attualità risulta inaccessibile (mq presunti poiché desunti dai titoli edilizi mq 12,70); al piano terra, ove si accede tramite accesso autonomo posto su strada pedonale pubblica, si trovano rispettivamente il vano 1 (mq 115,05), il vano 2 (mq 9,10), il vano 3 (mq 29,60) ed il balcone 1 (mq 6,20). Al piano primo, ove si accede tramite accesso autonomo posto su strada pedonale pubblica, si trovano rispettivamente il vano 4 (mq 111,10), un vano disimpegno (mq 13,50), il vano 5 (mq 12,20), il vano 6 (mq 5,35), il vano 7 (mq 14,20) ed il vano 8 (mq 11,85). Infine al piano secondo, al quale si accede tramite una scala interna insistente all'interno dell'unità abitativa sottostante, si trova il vano 9 (mq 110,05) ed il balcone 2 (mq 4,95).

La corte pertinenziale sviluppa una superficie complessiva di mq 120,00 circa.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso.

Condizioni generali dell'immobile: Si rappresenta che l'immobile di che trattasi risulta attualmente rifinito al rustico pertanto lo stato di conservazione è riferito a detta condizione. Si rappresenta altresì che i solai interni versano in pessimo stato di conservazione così come i balconi (specialmente al piano terra) che risultano gravemente ammalorati (anche a livello strutturale) a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale cantina (tom-bato)	sup reale netta	12,70	0,15	1,91
Vano 3	sup reale netta	29,60	1,00	29,60
Vano 2	sup reale netta	9,10	1,00	9,10
Vano 1	sup reale netta	115,05	1,00	115,05
Vano 4	sup reale netta	111,10	1,00	111,10
Vano 5	sup reale netta	12,20	1,00	12,20
Vano 8	sup reale netta	11,85	1,00	11,85
Vano 6	sup reale netta	5,35	1,00	5,35
Vano 7	sup reale netta	14,20	1,00	14,20
Disimpegno	sup reale netta	13,50	1,00	13,50
Vano 9	sup reale netta	110,05	0,95	104,55
Balcone 1	sup reale netta	6,20	0,10	0,62
Balcone 2	sup reale netta	4,95	0,20	0,99
Corte (in quota parte)	sup reale netta	80,00	0,05	4,00
		535,85		434,01

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2021

Zona: Leonessa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **B**

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di porzione di fabbricato pluripiano (in corso di costruzione) che si sviluppa su quattro livelli con annessa corte pertinenziale esclusiva. Al piano seminterrato si trova il locale cantina (complessivamente mq 35,60).

La corte pertinenziale sviluppa una superficie complessiva di mq 120,00 circa.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Si rappresenta che l'immobile di che trattasi risulta attualmente rifinito al rustico pertanto lo stato di conservazione è riferito a detta condizione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup reale netta	35,60	0,35	12,46
Corte (in quota parte)	sup reale netta	40,00	0,05	2,00
		75,60		14,46

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2021

Zona: Leonessa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

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 Leonessa;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700.

8.3 Valutazione corpi:**A. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 260.812,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale cantina (tom-bato)	1,91	€ 600,00	€ 1.146,00
Vano 3	29,60	€ 600,00	€ 17.760,00
Vano 2	9,10	€ 600,00	€ 5.460,00
Vano 1	115,05	€ 600,00	€ 69.030,00
Vano 4	111,10	€ 600,00	€ 66.660,00
Vano 5	12,20	€ 600,00	€ 7.320,00
Vano 8	11,85	€ 600,00	€ 7.110,00
Vano 6	5,35	€ 600,00	€ 3.210,00
Vano 7	14,20	€ 600,00	€ 8.520,00
Disimpegno	13,50	€ 600,00	€ 8.100,00
Vano 9	104,55	€ 600,00	€ 62.730,00
Balcone 1	0,62	€ 600,00	€ 372,00
Balcone 2	0,99	€ 600,00	€ 594,00
Corte (in quota parte)	4,00	€ 700,00	€ 2.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 260.812,00
Valore corpo			€ 260.812,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 260.812,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 260.812,00

B. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.876,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	12,46	€ 600,00	€ 7.476,00
Corte (in quota parte)	2,00	€ 700,00	€ 1.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.876,00
Valore corpo			€ 8.876,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.876,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.219,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	434,01	€ 260.812,00	€ 260.812,00
B	Fabbricato in corso di costruzione [C]	14,46	€ 8.876,00	€ 2.219,00

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%)	€ 40.453,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 120.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 109.234,80
---	---------------------

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani