

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **99/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** AGENTE IMMOBILIARE  
Gianluca Quondamstefano  
**Codice fiscale:** QNDGLC66T31H282X  
**Partita IVA:** 01047270572  
**Studio in:** Viale T.Morrone 12 - 02100 Rieti  
**Telefono:** 3356527561  
**Fax:** 0746252511  
**Email:** g.quondamstefano@virgilio.it  
**Pec:** g.quondamstefano@pec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Località Le scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

[REDACTED] foglio 2, particella 234, subalterno 17, indirizzo Località Scalette snc, interno 18, piano 2, comune Scandriglia, categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, rendita € Euro 165,27

### 2. Stato di possesso

**Bene:** - Località Le scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** - Località Le scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Località Le scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** - Località Le scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** - Località Le scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Località Le scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **8. Prezzo**

**Bene:** - Località Le scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 34.328,00

Beni in **Scandriglia (RI)**  
Località/Frazione **Località Le scalette n. 6**

**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: Località Le scalette n. 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

foglio 2, particella 234, subalterno 17, indirizzo Località Scalette snc, interno 18, piano 2, comune Scandriglia, categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, superficie 76 mq, rendita € Euro 165,27

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/06/2014 Pratica n. RI0075673 in atti dal 04/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33338.1/2014)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria risulta rappresentato un vano cucina oggi annesso alla zona giorno comprensiva di angolo cottura è stato inoltre rimosso il divisorio originariamente previsto quale separazione giorno/notte. Non risulta rappresentata la porta finestra che dal vano corridoio comune consentirebbe l'accesso al terrazzo di proprietà esclusiva.

Regolarizzabili mediante: pratica docfa

Descrizione delle opere da sanare: docfa

pratica docfa: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Scandriglia sorge a 535 metri di altezza sul livello del mare, sulle propaggini settentrionali dei

monti Lucretili. Nel territorio comunale si trovano i rilievi di Monte Pellecchia (1368 m), Cima di Coppi (1211 m), Cima Casarene (1191 m) e Monte Serrapopolo (1180 m)

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Scandriglia si trova sulla strada provinciale n. 39, che collega il paese da un lato a Orvinio e dall'altro alla SP 40 Salaria vecchia, che dopo pochi chilometri (nei pressi di Borgo Quinzio) confluisce.

**Attrazioni paesaggistiche:** Tra le aree naturali, riveste particolare importanza il Parco regionale naturale dei Monti Lucretili.

**Attrazioni storiche:** Area nota fin dai tempi della Repubblica romana, se ne trova traccia nelle opere di Marco Tullio Cicerone, che loda la laboriosità dei lavoratori di queste zone. Durante la dominazione Romana questa p.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 2 km, Via Salaria 5 km

### 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 convenzionale attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione di mutuo; Importo ipoteca: € 108.000; Importo capitale: € 54.000 ; A rogito di Notaio Rosario Pirro in data 24/09/2002 ai nn. 4577; Iscritto/trascritto a Rieti in data 01/10/2002 ai nn. 1035/7483 ; Note: rinnovata il 29.08.2022 al n. 660 particolare e n. 8478 registro generale

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/06/2023 ai nn. 423 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/08/2023 ai nn. 8493/6940;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Euro 819,00.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Allego la relazione Amministratore del Condominio [REDACTED]  
Gentile sig. Quondamstefano, riscontro la sua del 12/04/2024, in merito alla procedura R.G. 99/2023, per specificare quanto segue: - per l'anno di gestione 2023-2024 - a preventivo - (dal 01.07.2023 al 30.06.2024) le spese ammontano ad € 819,00 ovvero 237€ ogni quattro mesi - per la gestione 2022-2023 a preventivo vi è un pregresso non saldato di €194 ovvero la III rata quadrimestrale; - rata unica per ripianamento debito int. 19 ex Savchenko I. per €171,41 giusta delibera del 03.02.2024 - rata unica per realizzazione isola ecologica per €83,03 giusta delibera del 03.02.2024 - rata unica per attività legali di recupero oneri condominiali per €89 giusta delibera del 03.02.2024 Resto a sua completa disposizione per ulteriori chiarimenti e/o esigenze. Cordiali saluti

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A favore di: [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

**proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rosario Pirro , in data 24/09/2002, ai nn. 4576; trascritto a Rieti, in data 01/10/2002, ai nn. 7483/5723.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 48

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso albergo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/08/1968 al n. di prot.

Rilascio in data 29/08/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 48

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un edificio per mini appartamenti e locali di ristoro e svago in località Le scalette

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/04/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 10/06/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell' elaborato fornito dall'ufficio Urbanistico del Comune di Scandriglia risulta rappresentato un vano letto oggi annesso alla zona giorno comprensiva di angolo cottura è stato inoltre rimosso il divisorio originariamente previsto quale separazione giorno/notte.

Nell'elaborato non risulta rappresentata la divisione del terrazzo.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: pratica edilizia in sanatoria

pratica edilizia in sanatoria : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	del 11.10.2008 n.33
Zona omogenea:	F (servizi privati) sottozona F3b

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO CON AMPIO TERRAZZO FACENTE PARTE DI UN CONDOMINIO DI QUATTRO PIANI FUORI TERRA;

SITO IN SCANDRIGLIA LOCALITA' SCALETTA ALLA VIA LOCALITA' SCALETTA SNC PIANO SECONDO INTERNO 18;

COMPOSTA DA INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, CAMERA, BAGNO E TERRAZZO;

L'INTERNO DELL'IMMOBILE SI TROVA IN PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE;

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 76.

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE SI E' FATTO RIFERIMENTO AL RILIEVO SVOLTO IN OCCASIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI, TUTTAVIA NON E' STATO POSSIBILE REDIGERE UNA PLANIMETRIA DETTAGLIATA IN QUANTO DURANTE LE OPERAZIONI DI RILIEVO PER VIA DELLE CONDIZIONI IGIENICO SANITARIE DEGLI INGOMBRI, DEGLI ARREDI DEL DEBITORE E I RESTI DI UN INCENDIO, NON TUTTI GLI SPAZI ERANO ACCESSIBILI.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SCANDRIGLIA AL FOGLIO 2, PARTICELLA 234, SUB 17, CATEGORIA A/3, CLASSE U, CONSISTENZA 4 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 76 MQ E RENDITA EURO 165,27;

L'IMMOBILE CONFINA CON SCALA CONDOMINIALE E GLI INTERNI 19,20, E 17

LE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE AMMONTANO AD EURO 819,00

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO CON LICENZA EDILIZIA N. 48 /1974 E COME DICHIARATO DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SCANDRIGLIA NON RISULTANO ALTRE PRATICHE EDILIZIE, LO STATO ATTUALE E' DIFFORME E NECESSITA DI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA (MEGLIO SPECIFICATA IN PERIZIA).

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA PROPRIETARIA



**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 18; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

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

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>ser-randa</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastelle in ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>conformità non fornita</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>certificazione non fornita</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	non fornita
------	-------------

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non fornita

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza del fabbricato si è fatto riferimento al rilievo svolto dallo scrivente in occasione delle operazioni peritali, tuttavia non è stato possibile redigere una planimetria dettagliata in quanto durante le operazioni di rilievo per via delle condizioni igienico sanitarie, degli ingombri, gli arredi, gli oggetti del debitore e i resti di un incendio non tutti gli spazi erano accessibili.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup reale netta	59,00	1,00	59,00
terrazzo	sup reale netta	46,00	0,30	13,80
		<b>105,00</b>		<b>72,80</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della “superficie utile al mq.” per i fabbricati e ad “ettaro” per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Scandriglia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Frimm Immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.680,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	59,00	€ 600,00	€ 35.400,00
terrazzo	13,80	€ 600,00	€ 8.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 43.680,00
Valore corpo			€ 43.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 43.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.680,00

#### 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]	72,80	€ 43.680,00	€ 43.680,00
---	-----------------------------------	-------	-------------	-------------

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 6.552,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 34.328,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
19-04-2024

L'Esperto alla stima  
**AGENTE IMMOBILIARE**  
**Gianluca Quondamstefano**