

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

promossa da: **Prelios Credit Servicing Spa**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **74/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE GIANLUCA VERICO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**Esperto alla stima:** Arch. FEDERICO MARINELLI  
**Codice fiscale:** MRNFRC77H09H282B  
**Partita IVA:** 00997680574  
**Studio in:** VIA ARNO 5 - RIETI  
**Email:** f.marinelliarchitetto@hotmail.it  
**Pec:** federico.marinelli@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via dei Pini, 39 - Poggio Corese - Scandriglia (RI)

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

foglio 17, particella 425, subalterno 9 e 26, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 88mq, rendita € 255,65

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via dei Pini, 39 - Poggio Corese - Scandriglia (RI)

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

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

**Bene:** Via dei Pini, 39 - Poggio Corese - Scandriglia (RI)

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via dei Pini, 39 - Poggio Corese - Scandriglia (RI)

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Agenzia delle Entrate - Riscossione

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via dei Pini, 39 - Poggio Corese - Scandriglia (RI)

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via dei Pini, 39 - Poggio Corese - Scandriglia (RI)

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via dei Pini, 39 - Poggio Corese - Scandriglia (RI)

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via dei Pini, 39 - Poggio Corese - Scandriglia (RI)

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Valore complessivo intero:** 31.100,00

Beni in **Scandriglia (RI)**  
Località/Frazione **Poggio Corese**  
Via dei Pini, 39

### **Lotto: 001 - Appartamento**

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: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Scandriglia (RI), frazione Poggio Corese, Via dei Pini, 39**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 17, particella 425, subalterno 9 e 26, piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 88mq, rendita € 255,65. Confini sub. 7, sub 11, strada di accesso.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione delle scale interne, diversa ubicazione dell'angolo cottura al piano terra.

Aggiornamento planimetria catastale. Oneri Totali presunti salvo conguagli: **€ 650,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da appartamento facente parte di un edificio residenziale ubicato nella frazione di Poggio Corese del Comune di Scandriglia (RI). Il fabbricato è parte di una lottizzazione realizzata negli anni Novanta in zona periferica rispetto al comune capoluogo che dista circa 6,0km. La lottizzazione è stata realizzata su zona collinare a ridosso di zone agricole ed è costituita da diversi edifici residenziali non di pregio che attualmente si trovano in stato generale di obsolescenza. L'accesso all'immobile avviene da percorso pedonale che da un parcheggio conduce al piccolo giardino di pertinenza dell'alloggio.

**Caratteristiche zona:** periferica non di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da debitore esecutato, in qualità di proprietario 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:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di OMISSIS, contro OMISSIS; Derivante da: garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 244.000,00; Importo capitale: € 122.000,00; A rogito di Notaio E. Casalino in data 29/10/2007 ai nn. 35031/14800; Iscritto/trascritto a Rieti in data 20/11/2007 ai nn. 12858/2709

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione cancellata il 13/01/2021 a favore di OMISSIS - Riscossione contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 194.365,22; Importo capitale: € 97.182,61; Iscritto/trascritto a Rieti in data 09/07/2018 ai nn. 4998/650

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 07/08/2020 ai nn. 555 iscritto/trascritto a Rieti in data 24/09/2020 ai nn. 6295/5246;

##### 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:** Nessuna

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

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

**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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario** OMISSIS dal 23/04/1992 al 03/03/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio F. Bartolomucci, in data 23/04/1992, ai nn. 177047; trascritto a Rieti, in data 12/05/1992, ai nn. 3140.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/03/2005 al 29/10/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio F. Bartolomucci, in data 03/03/2005, ai nn. 319692/50275; trascritto a Rieti, in data 11/03/2005, ai nn. 1999/1290.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio E. Casalino, in data 29/10/2007, ai nn. 35030/14799; trascritto a Rieti, in data 20/11/2007, ai nn. 12857/8666.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N.8 del 23/06/1995 prot. 652 per la costruzione di n.14 abitazioni in variante della concessione edilizia originaria N.5 del del 15/02/1992

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa conformazione delle tramezzature interne

Regolarizzabili mediante: CILA SCIA

cila sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

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:	D.G.R. 261 del 05/06/2015
Zona omogenea:	B.3 Completamento

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	48,50	1,00	48,50
Piano S1	sup lorda di pavimento	48,50	0,50	24,25
Balcone	sup lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
		<b>106,00</b>		<b>75,00</b>

**Accessori**

Appartamento

1. Giardino Valore a corpo: **€ 3500,00****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali). È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2020, semestre 1° che indica per residenze con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 450,00 €/mq - 650,00 €/mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;  
Ufficio tecnico di Scandriglia;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;  
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

**8.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.625,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	48,50	€ 475,00	€ 23.037,50
Piano S1	24,25	€ 475,00	€ 11.518,75
Balcone	2,25	€ 475,00	€ 1.068,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.625,00
Valore corpo			€ 35.625,00
Valore Accessori			€ 3.500,00
Valore complessivo intero			€ 39.125,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.125,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Giardino	75,00	€ 39.125,00	€ 39.125,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.868,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.150,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Arrotondamento:	€ -6,25

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 31.100,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
09-08-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. FEDERICO MARINELLI**

## ELENCO ALLEGATI

01. Elaborato grafico del bene pignorato
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo