
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **112/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-02-2026 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice ROBERTO COLONNELLO**

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: 3356527561
Email: g.quondamstefano@virgilio.it
Pec: g.quondamstefano@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Delle Mura n. 8 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 22, particella 85, subalterno 3, indirizzo Via Della Mura n.34, piano 1-2, comune Scandriglia, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5, superficie 46 mq., rendita € 78,76

2. Stato di possesso

Bene: Via Delle Mura n. 8 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Delle Mura n. 8 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Delle Mura n. 8 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: Via Delle Mura n. 8 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Delle Mura n. 8 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Delle Mura n. 8 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Delle Mura n. 8 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 15.024,50



Beni in Scandriglia (RI)
Località/Frazione
Via Delle Mura n. 8

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 popolare [A4] sito in Via Delle Mura n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 22, particella 85, subalterno 3, indirizzo Via Della Mura n.34, piano 1-2, comune Scandriglia, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5, superficie 46 mq., rendita € 78,76

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2004 Pratica n. RI0108666 in atti dal 16/11/2004
- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6391.1/2004).
- VARIAZIONE del 08/06/2004 Pratica n. RI0055601 in atti dal 08/06/2004 VSI-COST.BENE COMUNE (n. 2964.1/2004).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non è rappresentata in planimetria una piccola porta che da accesso al sotto scala posto nel vano ad uso cucina.

Regolarizzabili mediante: pratica docfa

Descrizione delle opere da sanare: pratica docfa e spese tecniche

pratica docfa e spese tecniche: € 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: in centro storico normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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: .

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 metri, Via Saria per Rieti-Roma 10 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 attiva a favore di

Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 30.000,00 ; A rogito di Notaio Carlo Bellini in data 04/08/2004 ai nn. 50903/1419; Iscritto/trascritto a Rieti in data 06/08/2004 ai nn. 7240/13903



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 02/08/2024 ai nn. 1455 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/10/2024 ai nn. 9098/7807;

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: non costituito.

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: condominio non costituito.

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:

Contro:

proprietario/i ante ventennio
ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Bellini, in data 06/08/2004, ai nn. 50902/13902; trascritto a Rieti, in data 06/08/2004, ai nn. 7239/5165.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 23 del 26.06.1980
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: manutenzione ordinaria
 Oggetto: manutenzione ordinaria

Numero pratica: 18/99
 Intestazione:
 Tipo pratica: D.I.A.
 Note tipo pratica: Protocollo 2729
 Per lavori: per rifacimento del solaio di copertura in legno fatiscante
 Oggetto: manutenzione ordinaria e straordinaria
 Presentazione in data 14/07/1999 al n. di prot. 2729
 Abitabilità/agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dagli elaborati forniti con l'ultimo titolo autorizzativo dall'ufficio tecnico del Comune di Scandriglia in data 28.11.2025 protocollo n. 8006 non risulta autorizzato un sotto scala nel vano ad uso cucina, dove vi si accede attraverso una porta.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: pratica edilizia in sanatoria e spese tecniche
 pratica edilizia in sanatoria e spese tecniche: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	del 11.10.2008 n.33
Zona omogenea:	A Di centro storico

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO CON INGRESSO INDIPENDENTE , DISPOSTO SU DUE LIVELLI , SITO NEL COMUNE DI SCANDRIGLIA (RI) ALLA VIA DELLE MURA N. 8 (CATASTALMENTE VIA DELLE MURA N. 34).

COMPOSTO DA INGRESSO CUCINA AL PIANO PRIMO E CAMERA, BAGNO E BALCONE AL PIANO SECONDO.

L'IMMOBILE SI TROVA IN SCARSE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI LORDI SONO CIRCA 46.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SCANDRIGLIA AL FOGLIO 22, PARTICELLA 85, SUB 3, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 2,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE MQ 46 E RENDITA EURO 78,76.

L'IMMOBILE CONFINA CON IL SUBALTERNO 3 DELLO STESSO FABBRICATO, CON IL FABBRICATO ADIACENTE PARTICELLA 84 E VIA DELLE MURA.

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 1967 E COME DICHIARATO DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SCANDRIGLIA CON ATTESTATO RILASCIATO IN DATA 28.11.2025 PROTOCOLLO N. 8006 RISULTANO SOLO DUE PRATICHE EDILIZIE, UNA AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA N. 23 DEL 26.06.1980 E UNA PRATICA D.I.A. CON RELATIVO ELABORATO GRAFICO DEL 14.07.1999 PRATICA N. 18/99 PROTOCOLLO N. 2729 8 (ALLEGATE IN PERIZIA).

DAGLI ELABORATI FORNITI CON L'ULTIMO TITOLO AUTORIZZATIVO DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SCANDRIGLIA NON RISULTA AUTORIZZATO UN SOTTO SCALA NEL VANO AD USO CUCINA, DOVE VI SI ACCEDE ATTRAVERSO UNA PORTA.REGOLARIZZABILI MEDIANTE PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA E SPESE TECNICHE EURO 2.000,00L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL DEBITORE.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel:

Prima del 1 settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

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



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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione due due livelli	sup reale lorda	45,00	1,00	45,00
balcone con ripostiglio	sup reale lorda	4,00	0,40	1,60
		49,00		46,60

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: Rieti ImmobiliareOMI.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.970,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione due due livelli	45,00	€ 450,00	€ 20.250,00
balcone con ripostiglio	1,60	€ 450,00	€ 720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.970,00
Valore Finale			€ 20.970,00
Valore corpo			€ 20.970,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.970,00

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 popolare [A4]	46,60	€ 20.970,00	€ 20.970,00

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%)	€ 3.145,50
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:	€ 15.024,50
---	--------------------

Data generazione:
31-12-2025

L'Esperto alla stima
AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano



