

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **9/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Ing. Simone Marini  
**Codice fiscale:** MRNSMN83L21H282B  
**Partita IVA:** 01075420578  
**Studio in:** via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti  
**Telefono:** 3406037252  
**Fax:** 0746760341  
**Email:** [ing.marini.simone@gmail.com](mailto:ing.marini.simone@gmail.com)  
**Pec:** [simone.marini@ingpec.eu](mailto:simone.marini@ingpec.eu)

---

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

**Bene:** loc. Santa Maria delle Grazie, 119 - loc. Santa Maria delle Grazie - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

OMISSIS, nata in OMISSIS il OMISSIS - C.F.: OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS , OMISSIS, nato in OMISSIS il OMISSIS - C.F.: OMISSIS - Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 19, particella 279, comune Scandriglia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 126 mq, rendita € 402,84

### 2 Stato di possesso

**Bene:** loc. Santa Maria delle Grazie, 119 - loc. Santa Maria delle Grazie - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** loc. Santa Maria delle Grazie, 119 - loc. Santa Maria delle Grazie - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** loc. Santa Maria delle Grazie, 119 - loc. Santa Maria delle Grazie - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** loc. Santa Maria delle Grazie, 119 - loc. Santa Maria delle Grazie - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno oltre i debitori eseguiti

### 6. Misure Penali

**Beni:** loc. Santa Maria delle Grazie, 119 - loc. Santa Maria delle Grazie - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** loc. Santa Maria delle Grazie, 119 - loc. Santa Maria delle Grazie - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** loc. Santa Maria delle Grazie, 119 - loc. Santa Maria delle Grazie - Scandriglia (RI) - 02038

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 120.980,00

**Beni in Scandriglia (RI)**  
 Località/Frazione **loc. Santa Maria delle Grazie**  
 loc. Santa Maria delle Grazie, 119

**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: loc. Santa Maria delle Grazie, loc. Santa Maria delle Grazie, 119**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: loc. Santa Maria delle Grazie 119, Scandriglia (RI) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: loc. Santa Maria delle Grazie 119, Scandriglia (RI) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nata in OMISSIS il OMISSIS - C.F.: OMISSIS - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS, nato in OMISSIS il OMISSIS - C.F.: OMISSIS - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 19, particella 279, comune Scandriglia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 126 mq, rendita € 402,84

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS di Roma del 10.09.2008, rep. 20206/12629, trascritto a Rieti il 23.09.2008 ai nn. 10866/8292 RG/RP

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di villino indipendente con esclusione di parti comuni

Confini: L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere confinante su tutti e quattro i lati con la corte di pertinenza asservita al fabbricato medesimo ed avente medesimo identificativo catastale.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra, oltre ad una diversa disposizione planimetrica di alcune finestre, della porta di ingresso, e di alcuni vani porta interni, risulta una diversa distribuzione dei vani interni in una parte dell'abitazione. Al piano S1 non risultano essere riportati in mappa i due depositi situati sotto l'abitazione.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA con presentazione nuove planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione vani interni, errata rappresentazione in mappa piani terra e S1 dell'abitazione.

pratica DOCFA con presentazione nuove planimetrie catastali: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Alla data del sopralluogo, come anche dichiarato dai debitori eseguiti, è stato riscontrato che la recinzione che confina l'area di pertinenza del fabbricato ricomprende in realtà anche due particelle (la n. 410 e la n. 414 non oggetto di pignoramento e nemmeno intestate ai debitori eseguiti), non rispettando pertanto quanto fedelmente riportato nell'estratto di mappa per il reale ingombro della part. 279. Sarà pertanto necessario modificare la linea della recinzione o realizzarne una aggiuntiva ex-novo, in modo da riportare i limiti della stessa secondo i reali confini rappresentati sull'estratto di mappa.*

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

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nella loc. di Santa Maria delle Grazie del Comune di Scandriglia, a circa 5 Km dal capoluogo, in una zona periferica.

**Caratteristiche zona:** di completamento normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia (scarsa), scuole elementari (scarsa), scuola materna (scarsa), banca (scarsa), ufficio postale (scarsa)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Passo Corese, 20 Km..

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Naturale dei Monti Navegna e Cervia, 20 Km.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di farfa, 22 Km.

**Principali collegamenti pubblici:** S.S. 4 via Salaria per Roma 12 Km, Autostrada A1 30 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:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Rieti in data 21/10/2015 ai nn. 8324/6800; gravante su immobile sito in Scandriglia fg. 19, part. 279.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Rieti in data 28/10/2016 ai nn. 8954/7113; gravante su immobile sito in Scandriglia fg. 19, part. 279.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Rieti in data 17/02/2021 ai nn. 1205/1038; gravante su immobile sito in Scandriglia fg. 19, part. 279.

#### *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 annotata a favore di OMISSIS contro , OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 220000,00; Importo capitale: € 110000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/12/2002 ai nn. 19674; Iscritto/trascritto a Rieti in data 01/01/2003 ai nn. 106/15 ; Note: gravante su immobile sito in Scandriglia fg. 19, part. 279

- Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 270000,00; Importo capitale: € 135000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 10/09/2008 ai nn. 20207; Iscritto/trascritto a Rieti in data 23/09/2008 ai nn. 10867/1492 ; Note: gravante su immobile sito in Scandriglia fg. 19, part. 279

4.2.2 *Pignoramenti:*

Come specificato e dettagliato nel punto 4.1.1 della presente.

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:** non rilevabili.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevabili.

**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:** non rilevabili. Trattasi di villino indipendente con esclusione di parti comuni

**Millesimi di proprietà:** trattasi di villino indipendente con esclusione di parti comuni

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accessibilità risulta essere parziale, poichè una parte del piano terra risulta essere sopraelevata, con dei gradini di collegamento che costituiscono delle barriere architettoniche.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** trattasi di villino indipendente con esclusione di

parti comuni

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "G" - 364,9460 Kw/h mq anno

**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:** OMISSIS dal 18/08/1998 al 02/10/2000 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Roma, in data 29/10/2002, ai nn. 26/18106.

Note: Agli atti della Conservatoria dei RR.II. risulta essere stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità derivante dalla successione del sig. OMISSIS, deceduto in data 18/08/1998, giusta dichiarazione di successione registrata a Roma al n. 26 vol. 18106. L'accettazione è avvenuta con trascrizione c/o la Conservatoria dei RR.II. di Rieti del 03/12/2018, n. R.G. 8988, n. R.P. 7313

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 02/10/2000 al 27/12/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 02/10/2000, ai nn. 12159; trascritto a Rieti, in data 09/10/2000, ai nn. 6167/4720.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/12/2002 al 10/09/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 27/12/2002, ai nn. 19673; trascritto a Rieti, in data 04/01/2003, ai nn. 105/89.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 10/09/2008, ai nn. 20206/12629; trascritto a Rieti, in data 23/09/2008, ai nn. 10866/8292.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 1 del 12.01.1974

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/12/1973 al n. di prot. 3020

Rilascio in data 12/01/1974 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 10/10/1978 al n. di prot. 3071

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità: difformità, rispetto ai grafici allegati allo stato assentito (Licenza di Costruzione n. 1 del 12.01.1974), nella esecuzione di alcune finestre, della porta di ingresso e di alcuni vani porta interni su muri portanti; diversa distribuzione di vani interni al piano terra dell'abitazione; presenza di n. 2 depositi al piano S1 di sotto della casa di abitazione, di cui uno collegato con il garage assentito.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità di cui all'art. 22 L.R. 15/2008 con istanza per

Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 16 L.R. 15/2008 ed istanza per richiesta di autorizzazione sismica da depositare all'ex genio civile di Rieti.

Descrizione delle opere da sanare: cubatura aggiuntiva al piano S1, diversa disposizione di alcune finestre e porte interne ed esterna rispetto allo stato assentito, diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra.

sanzione pecuniaria + spese tecniche: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00**

Note: Con le indicazioni fornite dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, la casistica in esame (diversa apertura di un vano porta su un muro portante rispetto allo stato assentito, apertura di una finestra, difformità nella posizione di una porta esterna e la diversa distribuzione di spazi interni, rientra complessivamente tra quelli contemplati dall'art. 16 della L.R. n. 15/2008 "Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali". In base al comma 1 di tale art. ".....il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente, qualora accerti l'esistenza di interventi.....con variazioni essenziali determinate ai sensi dell'art. 17, ingiunge al responsabile dell'abuso.....di provvedere in un congruo termine, comunque non superiore a 120 gg, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere. Nel caso in esame, in base a quanto riportato anche dal Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 15/2008, occorre presentare un Permesso di Costruire in sanatoria dimostrando la doppia conformità (ad oggi e alla data dell'abuso), pagando un'oblazione pari a 1000 € (art. 22, comma 1 e 2 lettera b della L.R. 15/2008), pagare le spese tecniche necessarie alla presentazione delle pratiche, oltre ad ottenere il parere del genio civile ai sensi del Regolamento n. 14 del 13.07.2016, rientrando il fabbricato in zona sismica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente e come in tale sede ben rappresentato, rimane comunque la discrezionalità in capo all'Ente Comunale di pronunciarsi (in maniera favorevole o sfavorevole) oppure di non farlo entro 60 giorni dalla presentazione del Permesso di Costruire in sanatoria; nel caso in cui non si pronunciasse nei termini, ai sensi dell'art.22 comma 4 della L.R. 15/2008, la richiesta si intende infatti rifiutata.

Così come dichiarato dagli Uffici della Regione Lazio (Area ex Genio Civile di Rieti), nel caso dell'apertura di un vano porta su un muro portante, trattandosi di opera eseguita in contravvenzione di norme sismiche, l'ex genio civile, all'atto della presentazione dell'istanza di autorizzazione sismica per la regolarizzazione dell'abuso, è obbligato a comunicare quanto denunciato dall'interessato all'Autorità Giudiziaria, ai fini della valutazione dell'abuso in sede penale indipendentemente dall'esecutore materiale dell'abuso medesimo. Tale ulteriore pena pecuniaria è ad oggi impossibile da stimare da parte dello scrivente, poichè variabile caso per caso.

Note generali sulla conformità: Nel caso in esame non è possibile applicare i dettami dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, che permette, per gli immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, di riaprire i termini del condono edilizio per 120 giorni successivi alla data di notifica del decreto di trasferimento immobili all'aggiudicatario; infatti, nel caso in esame, pur trattandosi di abuso sanabile, lo stesso è stato commesso al di fuori dei termini di sanabilità concessi dall'ultima legge sul condono (ovvero dopo il 31.03.2003, essendo la casa stata acquistata dagli attuali debitori in data 10.09.2008); inoltre, la data a cui risalgono le ragioni del credito (contratto di mutuo stipulato come detto in data 10.09.2008), risulta essere successiva a quella di entrata in vigore dell'ultimo condono di cui alla L. 326/2003 (02.10.2013).

## **7.2 Conformità urbanistica:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 261 del 05.06.2015
Zona omogenea:	zona "B3" - Aree di completamento semi-estensive
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 N.T.A. del P.R.G. vigente - zona "B3" - Aree di completamento semi-estensive Sono le zone parzialmente edificate in cui la presenza di lotti liberi per l'edificazione è più rilevate. IN tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto su una sup. min. Sm = 800 mq. I Volumi e le superfici esistenti superiori alla cubatura assentibile rispetto alla superficie del lotto di pertinenza potranno essere conservati. E' consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti. Le zone B3 di Poggio Corese e di Santa Maria delle Grazie sono attuabili solo mediante Piano Attuativo unitario esteso all'intero comparto.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If = 0,30 mc/mq; Uf = 0,20 mq/mq
Altezza massima ammessa:	Hmax = 7,50 ml
Volume massimo ammesso:	1050 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	669,90 mc
Altro:	Np = 2, compreso piano terra o rialzato Parcheggi = 1/10 mc di costruzione Dc= 5,00 ml Ds= 5,00 ml Df= 10,00 ml

**Note sulla conformità:** Nessuna.

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

L'immobile oggetto di pignoramento si distribuisce su due piani totali, di cui uno denominato piano seminterrato e l'altro piano terra, non collegati tra loro. Il piano terra, oltre ad un ampio vano adibito a soggiorno/pranzo che costituisce anche l'ingresso all'unità immobiliare, si distribuisce funzionalmente attraverso una cucina abitabile, un disimpegno, un bagno e due camere da letto, con un locale adibito a lavanderia collegato ad una delle due camere. Completa la distribuzione al piano terra un terrazzo cui si accede per mezzo di una porta-finestra dal soggiorno/pranzo. Al piano S1 si trovano un garage e due vani adibiti a deposito, di cui uno direttamente collegato con il garage e raggiungibile accedendo a questo ultimo, e l'altro con accesso indipendente dalla corte di pertinenza esclusiva asservita al fabbricato. Completa la descrizione un'ampia corte di pertinenza esclusiva recintata e a cui si accede dalla strada comunale per mezzo di un cancello carrabile. La casa di abitazione risulta avere una superficie utile lorda pari a 114 mq, la terrazza di piano pari a 20 mq, il garage ed i depositi una sup. complessiva pari a 65 mq, e la corte di pertinenza esclusiva una superficie pari a 1310 mq.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

##### **1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: loc. Santa Maria delle Grazie 119, Scandriglia (RI) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

## 2. Quota e tipologia del diritto

### 1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: loc. Santa Maria delle Grazie 119, Scandriglia (RI) - Stato Civile: coniugata

- Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **199,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: fine anni 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 119, loc. Santa Maria delle Grazie; ha un'altezza utile interna di circa m. altezze variabili tra 2,80 e 4,00 m al piano terra; H=2,20 m al piano S1

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale l'immobile si trova in un discreto stato di manutenzione per ciò che concerne le finiture, gli infissi e le pavimentazioni esterne. Sufficiente è lo stato manutentivo delle pavimentazioni e dei rivestimenti di cucina e bagno interni. In buono stato di manutenzione, in base al solo controllo a vista, sono apparsi gli impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole portoghesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
-----------	---

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da ristrutturare**

Note: in sede di sopralluogo i debitori eseguiti hanno dichiarato che l'impianto termosifoni è solo predisposto a non funzionante con la caldaia presente a GPL, predisposta solo come scaldacqua. Il riscaldamento degli ambienti avviene per mezzo di un camino a legna e di due split inverter.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	fine anni 2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	su richiesta del CTU non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia murale a GPL ad alto rendimento
Stato impianto	buono
Potenza nominale	26 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	anni 2000
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	su richiesta del CTU non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità ed il libretto di impianto. In sede di sopralluogo i debitori eseguiti hanno dichiarato che l'impianto termosifoni è solo predisposto a non funzionante con la caldaia presente a GPL, predisposta solo come scaldacqua. Il riscaldamento degli ambienti avviene per mezzo di un camino a legna e di due split inverter.

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	su richiesta del CTU non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità ed il libretto di impianto. Risultano essere installati n. 2 condizionatori della tipologia monosplit a pompa di calore, nel soggiorno ed in una delle due camere da letto

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	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 piano terra	sup reale lorda	114,00	1,00	114,00
terrazzo piano terra	sup reale lorda	20,00	0,25	5,00
garage piano S1	sup reale lorda	22,00	0,50	11,00
depositi piano S1	sup reale lorda	43,00	0,20	8,60
		<b>199,00</b>		<b>138,60</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 02-2022

Zona: Scandriglia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00

**Accessori**

A

1. Corte pertinenziale del fabbrica- Posto al piano T  
to  
Sviluppa una superficie complessiva di 1310 mq  
Destinazione urbanistica: zona B3 completamento  
Valore a corpo: € 28200

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà 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 a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Scandriglia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Scandriglia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osteria Nuova, Rieti, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche similari a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Scandriglia..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Corte pertinenziale del fabbricato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	114,00	€ 1.000,00	€ 114.000,00
terrazzo piano terra	5,00	€ 1.000,00	€ 5.000,00
garage piano S1	11,00	€ 1.000,00	€ 11.000,00
depositi piano S1	8,60	€ 1.000,00	€ 8.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.600,00
Valore corpo			€ 138.600,00
Valore Accessori			€ 28.200,00
Valore complessivo intero			€ 166.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.800,00

**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 pertinenziale del fabbricato	138,60	€ 166.800,00	€ 166.800,00

**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% ) € 25.020,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 20.800,00

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: **€ 120.980,00**

Data generazione:  
15-05-2023

L'Esperto alla stima

**Ing. Simone Marini**