
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **81/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-03-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marilina Guglielmi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE
Codice fiscale: DNNVGL72E30H2820
Partita IVA: 00993180579
Studio in: VIA VAL DI FASSA 9/D – 00015 Monterotondo (RM)
Telefono: +39 3338622351
Email: virgilio.dannibale@gmail.com
Pec: v.dannibale@pec.archrm.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Abitazione di tipo economico sita in via delle Ginestre, 27 – Scandriglia (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 17, particella 359, subalterno 6;
- foglio 17, particella 359, subalterno 18;

indirizzo via delle Ginestre, 27 piano T, comune Scandriglia, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 73 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 227,24

2. Stato di possesso

Bene: Abitazione di tipo economico sita in via delle Ginestre, 27 – Scandriglia (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Nella disponibilità del debitore [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Abitazione di tipo economico sita in via delle Ginestre, 27 – Scandriglia (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Abitazione di tipo economico sita in via delle Ginestre, 27 – Scandriglia (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: NO

5. Comproprietari

Beni: Abitazione di tipo economico sita in via delle Ginestre, 27 – Scandriglia (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Abitazione di tipo economico sita in via delle Ginestre, 27 – Scandriglia (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

7. Continuità delle Trascrizioni

Beni: Abitazione di tipo economico sita in via delle Ginestre, 27 – Scandriglia (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

Beni: Abitazione di tipo popolare sita in via della Terra, 18 – Rocca Sinibalda (Rieti)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 56.850,00



Beni in Rocca Sinibalda (Rieti)
Via della Terra, 18

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] sita in via delle Ginestre, 27 – Scandriglia (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 17, particella 359, subalterno 6;
- foglio 17, particella 359, subalterno 18;

indirizzo via delle Ginestre, 27 piano T, comune Scandriglia, categoria A3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 73 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita € 227,24

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. In particolare si rileva che attualmente i locali del piano terra hanno una destinazione d'uso differente rispetto a quella della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante:

Le irregolarità individuate possono essere regolarizzate tramite la redazione di pratica DOCFA da parte di professionista abilitato.

Spese:

Redazione pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 900,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 50,00

Oneri Totali: € 950,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Periferica isolata, normale.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole.

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Monti Lucretili.

Principali collegamenti pubblici: Servizio autobus pubblico



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Nella disponibilità del debitore [REDACTED]

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:

- Costituzione di fondo patrimoniale; A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito del Notaio BELLINI Carlo, sede POGGIO MIRTETO (RI), in data 26/07/2013, repertorio 90316/29101. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 31/07/2013 al n. 4666 reg. part.;

Nota: il fondo patrimoniale è inefficace nei confronti dell'acquirente

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di **BANCA UCB S.P.A.** contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 178.200,00; Importo capitale: € 118.800,00; atto emesso da Notaio BELLINI Carlo, sede POGGIO MIRTETO (RI), il 15 febbraio 2008, repertorio 73757/20372. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 21/02/2008 al n. 220 reg. part.

Identificativo corpo: A

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione; A favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE** contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 84.285,74; Importo capitale: € 42.142,87; atto emesso da Agenzia delle Entrate - riscossione, sede ROMA, il 07 settembre 2018, repertorio 969/9618. Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 10/09/2018 al n. 794 reg. part.

Identificativo corpo: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto di pignoramento; A rogito del Tribunale di Rieti UNEP, sede RIETI, in data 19/06/2024 al n. 1092 trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 01/07/2024 al n. 5226 reg. part.;

Identificativo corpo: A

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Spese di gestione condominiale: 30,00 euro mensili
Spese condominiali scadute o insolute alla data della perizia: 1'406,00 euro mensili
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No
Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: A

Proprietari: [REDACTED] per la quota di 1/1 da ante ventennio al 27/02/1992.

Proprietario: [REDACTED], dal 27/02/1992 al 15/02/2008 - (per la quota di 1/1 della proprietà in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Scuccimarra Fulvio, in data 27/02/1992, rep. N. 32740; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 11/03/1992, al n. 1862 reg. part.

Proprietario: [REDACTED] dal 15/02/2008 ad oggi - attuale proprietario - (per la quota di 1/2 della proprietà). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Bellini Carlo, in data 15/02/2008, rep. N. 73756/20371; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 21/02/2008, al n. 1698 reg. part.

Proprietario: [REDACTED], dal 15/02/2008 ad oggi - attuale proprietario - (per la quota di 1/2 della proprietà). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Bellini Carlo, in data 15/02/2008, rep. N. 73756/20371; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 21/02/2008, al n. 1698 reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 33 del 27.04.1990 - Pratica edilizia 23/1990

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato a schiera per uso abitazione

Oggetto: nuova edificazione

Presentazione in data 23.02.1990

Rilascio in data 27.04.1990 al n. di prot. 563

Numero pratica: Concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 27.04.1990 - Pratica n. 56-57-67-80-84

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio

Per lavori: sottoedificazione per realizzazione di locali seminterrati da adibire a cantine e realizzazione di un soppalco

Oggetto: completamento

Presentazione in data 24.02.1995 al n. di prot. 857

Rilascio in data 21.03.1997 al n. di prot. 808



7.1 Conformità edilizia:**Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sita in via delle Ginestre, 27 – Scandriglia (Rieti)**

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi differente rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici facenti parte del progetto in sanatoria con il quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria in data 21.03.1997.

In particolare si rileva:

- a) la realizzazione di una scala in ferro che dal piano rialzato conduce al piano seminterrato. Per l'esecuzione della stessa è stato eseguito un taglio del solaio di calpestio del piano terra;
- b) il piano seminterrato è adibito ad uso abitativo, con la presenza di un ampio soggiorno, un angolo cottura ed un bagno.

Regolarizzazione delle difformità individuate:

Le irregolarità evidenziate al punto a) si presume siano regolarizzabili tramite **Accertamento di conformità** ai sensi dell'**art. 36 bis del dpr 380/2001 e s.m. e i.**, previa verifica della conformità del manufatto così realizzato alle direttive del **D.M. 17.01.2018 -Norme Tecniche Costruzioni**.

Le irregolarità rappresentate nel punto b) si presume non siano regolarizzabili in quanto l'altezza interna è inferiore agli standard minimi richiesti dalla **LEGGE REGIONALE n. 12/2025**.

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- spese per la redazione delle pratiche edilizie da parte di professionista abilitato: **euro 4.000,00**;
- spese per le indagini sulle strutture: **euro 1.500,00**;
- spese presunte di sanatoria, a titolo di oblazione, ai sensi dell'**art. 36 bis, co. 5, lett. b del dpr 380/2001 e s.m. e i.** : circa **euro 3.000,00**.

L'importo è stato calcolato raddoppiando l'aumento di valore dato dalla fusione dei due beni. Questo valore è stato determinato stimando prima il valore di mercato dei due beni qualora fossero indivisi poi, il valore di mercato dell'immobile nella consistenza superficiale attuale.

Oneri Totali: **€ 8.500,00****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia****7.2 Conformità urbanistica:****Identificativo corpo: A****Abitazione di tipo economico [A3] sita in via delle Ginestre, 27 – Scandriglia (Rieti)**

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Giunta Regionale n. 261 del 05.06.2015
Zona omogenea:	Zona B – (COMPLETAMENTO) sottozona B3
Norme tecniche di attuazione:	<p>- art 26 Zona B3: aree di completamento semi estensive Sono le zone parzialmente edificate in cui, la presenza di lotti liberi per l'edificazione è rilevante. In tali zone il Piano si attua con intervento edilizio diretto su una sup. minima Sm = 800 opera mediante intervento edilizio diretto: If 0.30 mc/mq Uf 0.20 mq/mq H max 7.50 ml Np 2 compreso piano terra o rialzato Parcheggi 1/10 mc di costruzione Dc 5.00 ml</p>



	<p>Ds 5.00 ml Df 10.00 ml</p> <p>I volumi e le superfici esistenti superiori alla cubatura assentibile rispetto alla superficie del lotto di pertinenza potranno essere conservati. È consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti.</p> <p>Le zone B3 di Poggio Corese e S. Maria delle Grazie sono attuabili solo mediante Piano Attuativo unitario esteso all'intero comparto.</p>
--	--

Note sulla conformità:

Per quanto riguarda la descrizione delle **irregolarità urbanistiche** riscontrate al momento del sopralluogo si rinvia a quanto già descritto nel punto **b)** del paragrafo **7.1 Conformità edilizia**.

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

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

L'immobile, compreso in un fabbricato in linea che si sviluppa su due piani fuoriterza ed un piano seminterrato, è dotato di due spazi esterni. Il primo posto sul lato est ad oggi presenta un giardino incolto e la scala di accesso all'appartamento. Il secondo posto sul lato ovest è invece dotato di una pavimentazione in pietra ad opera incerta.

L'appartamento si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna in ferro. Al piano rialzato si trovano due camere da letto una cucina ed un bagno. Il piano seminterrato, non abitabile, è composto da un vano indiviso adibito a soggiorno-angolo cucina, un locale di sgombero ed un bagno.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **73,15**

È posto al piano T ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

Condizioni generali dell'immobile: Il bene al momento del sopralluogo è in sufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde
Scale	tipologia: esterna a rampa unica materiale: in muratura condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: struttura c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: struttura c.a. condizioni: sufficienti
Solai	materiale: struttura in latero cemento condizioni: sufficienti



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: persiane materiale protezione: legno
Infissi interni	tipologia: ante a battenti singoli materiale: legno tamburato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti

Impianti

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Gas	

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Ingresso <i>piano rialzato</i>	sup reale netta	11,40	1,00	11,40
Letto 1 <i>piano rialzato</i>	sup reale netta	12,10	1,00	12,10
Letto 2 <i>piano rialzato</i>	sup reale netta	14,50	1,00	14,50
Letto 3 <i>piano rialzato</i>	sup reale netta	12,30	1,00	12,30
Disimpegno <i>piano rialzato</i>	sup reale netta	1,70	1,00	1,70
Bagno <i>piano rialzato</i>	sup reale netta	5,30	1,00	5,30
Soggiorno <i>piano seminterrato</i>	sup reale netta	46,15	0,30	13,85
Vano sgombero <i>piano seminterrato</i>	sup reale netta	4,00	0,30	1,20
Bagno <i>piano seminterrato</i>	sup reale netta	4,70	0,30	1,40
		112,15		73,75

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti;
Ufficio tecnico del Comune di Scandriglia;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti e provincia.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobilabile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	73,75	€ 78.000,00	€ 78.000,00
			€ 78.000,00	€ 78.000,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 11.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.450,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.850,00

L'Esperto alla stima
Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE

