



ING. MARCO GIOVANNELLI  
STUDIO DI INGEGNERIA P.IVA 01053400576  
Via Labro n°3 - 02100 - RIETI Tel/Fax 0746 203503  
ORDINE INGEGNERI RIETI - SEZIONE A N.475

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 115/2023 R.G.E.  
PROMOSSA DA: KERMA SPV S.R.L.  
G.I.: Dott.ssa BARBARA VICARIO

Elenco allegati:

- n. 00 - Elaborato Peritale EI 115/2023;
- n. 01 - Elaborato Grafico: Rilievo dello Stato di fatto del bene pignorato e calcolo delle superfici reali lorde;
- n. 02 - Elaborato Fotografico del bene pignorato;
- n. 03 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate;
- n. 04 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici comunali;
- n. 05 - Verbale di sopralluogo del 26.02.2024;
- n. 06 - Certificazione notarile delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e copia degli atti di provenienza dei beni oggetto di pignoramento;
- n. 07 - Ricevute delle lettere inviate alle parti comprovanti la notifica al debitore esecutato ed al creditore procedente dell'inizio delle operazioni peritali e della trasmissione dell'elaborato peritale;
- n. 08 - Bozzetto descrittivo del bene immobile oggetto di pignoramento;
- n. 09 - Attestazione di prestazione energetica del bene immobile oggetto di pignoramento redatta dall'esperto nominato (APE).

Committente:

TRIBUNALE DI RIETI  
G.I. Dr.ssa BARBARA VICARIO

l'esperto alla stima:

Dott.Ing. MARCO GIOVANNELLI



Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO PER IL GIUDICE

Data:

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

promossa da: **PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.a.** quale mandataria di **KERMA SPV S.r.l.**

contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **115/2023**  
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:** INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI  
**Codice fiscale:** GVMRC72L28H282R  
**Partita IVA:** 01053400576  
**Studio in:** Via Labro n.3 - 02100 Rieti (RI)  
**Telefono:** 0746 203503 // 339 3998613  
**Email:** labro.mg@gmail.com



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via delle Acacie n.10 - Poggio Corese - cap 02038 Scandriglia (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestata ai signori:

- 1) [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2;
- 2) [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

NCEU di Scandriglia (RI) Foglio 17, Particella 390, Subalterno 10, indirizzo Via delle Acacie snc, piano S1-T-1, Comune Scandriglia (RI), categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 92 mq, rendita € 278,89.

### 2. Stato di possesso

Bene: Via delle Acacie n.10 - Poggio Corese - cap 02038 Scandriglia (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 26.02.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere occupato dai debitori e propria familiari.

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

Bene: Via delle Acacie n.10 - Poggio Corese - cap 02038 Scandriglia (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (per presenza diffusa di scale sin dall'ingresso).

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via delle Acacie n.10 - Poggio Corese - cap 02038 Scandriglia (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10.

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.p.A.

### 5 Comproprietari

Bene: Via delle Acacie n.10 - Poggio Corese - cap 02038 Scandriglia (RI).

Lotto: 001



Corpo: Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10.

Comproprietari: nessuno.

## 6. Misure Penali

Bene: Via delle Acacie n.10 - Poggio Corese - cap 02038 Scandriglia (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10.

Misure Penali: NON NOTE.

## 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via delle Acacie n.10 - Poggio Corese - cap 02038 Scandriglia (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10.

Continuità delle trascrizioni: SI.

## 8. Prezzo

Bene: Via delle Acacie n.10 - Poggio Corese - cap 02038 Scandriglia (RI).

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 64.777,60



Beni in Scandriglia (RI)  
Località/Frazione Poggio Corese  
Via delle Acacie n.10

**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: Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10.**

**Abitazione di tipo (catastalmente) civile [A2] sita in Scandriglia (RI) CAP: 02038, frazione: Poggio Corese, Via delle Acacie n.10.**

Trattasi di abitazione civile in Villino a schiera in palazzina indipendente che ne ospita tre in totale, ubicata in zona residenziale periferica del Comune di Scandriglia (RI) - Fraz. Poggio Corese di Ponticelli, che si sviluppa su tre livelli con accesso diretto, tramite corte di altrui proprietà ( P.lle 541 – 548 intestata a “La Collina del Sole S.r.l.” titolare della Concessione Edilizia che ha originato la U.I. in questione ) che si dirama da incrocio stradale Via delle Acacie - Via dei Pini, a loro volta accessibile da Strada provinciale a valle; in particolare è composto: al piano seminterrato da due camere ed un bagno; al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, terrazzo e locale caldaia esterno; al piano primo da due camere da letto, un balcone ed un bagno, disimpegno, oltre a corte pertinenziale a Sud con funzione di ingresso carrabile e pedonale a quota strada ed una corte verde a Nord, posta ad un livello molto altro (quasi impraticabile). Il piano terra è in realtà rialzato rispetto al piano strada pertanto è raggiungibile solo tramite una scalinata esclusiva; I tre piani sono collegati all'interno da scala esclusiva di larghezza 80 cm circa.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/2 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via delle Acacie n.10 - Stato Civile: coniugato con [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: non nota.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via delle Acacie n.10 - Stato Civile: coniugato con [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: non nota

**Eventuali comproprietari:**

nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[REDACTED] nario proprietaria per la quota di 1/2;  
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2,

NCEU Scandriglia (RI), Foglio 17, particella 390, subalterno 10, indirizzo Via delle Acacie snc, piano S1-T-1, Comune Scandriglia (RI), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 92 mq, rendita € 278,89.



Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: La U.I. oggetto di intervento confina: al piano seminterrato ad Est con il Sub 5 ed ad Ovest con il Sub 1; al piano terra ad Est con il Sub 5 e 9 e ad Ovest con il Sub 3 e 6, a Nord con la Via di uso pubblico ed a sud con la corte Comune (p.lla 548); al piano primo ad Est con il Sub 5 ed ad Ovest con il Sub 3.

**Conformità catastale:**

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 26.02.2024 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agazia delle Entrate, risulta in generale conforme allo stato dei luoghi per quanto riguarda il solo piano primo, mentre per gli altri livelli sono state riscontrate le seguenti difformità:

con riferimento al piano seminterrato:

- diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso da cantina a residenziale con wc;
- presenza di finestra in corrispondenza del prospetto Sud in luogo della porta di ingresso;

con riferimento al piano terra:

- diversa distribuzione degli spazi esterni (box, balcone a sud, terrazzo coperto) e interni (divisione tra a.c. e soggiorno con tramezzo e porta);
- presenza di finestra in corrispondenza del prospetto Sud ( a dx dell'ingresso);
- assenza di finestra in corrispondenza del prospetto Nord (zona cucina, lato sx);
- balcone in zona ingresso.

(Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità catastali - Allegato n.01)

**Regolarizzabili in generale mediante:**

aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agazia delle Entrate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008 e ss.mm., se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione e valutazione della richiesta del titolo.

Pratica DOCFA di aggiornamento dati catastali (solo presunti!): € 500,00

**Oneri Totali (solo presunti!): € 500,00**

Nota: gli oneri sopra riportati sono solo quelli catastali (stimati alla data della presente perizia), mentre quelli per la propedeutica regolarizzazione edilizia sono riportati nella specifica sezione relativa.

Per quanto sopra, al momento **non sussistono le condizioni per attestare la conformità catastale.**

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

Trattasi di abitazione civile, in complesso di case a schiera, con accesso indipendente, con annesse due corti pertinenziali esclusive; in generale è inserita in un ampio villaggio residenziale sorto negli anni '90, in zona periferica ed isolata dalla storica Frazione Ponticelli e dal Capoluogo del Comune di Scandriglia (RI), in località denominata "Poggio Corese", distante circa 4 km dal primo centro abitato e dotato di servizi di prima necessità. La zona in generale è occupata da altre unità immobiliari simili, tutte di tipo residenziale, è boscata e ricca di verde ma le abitazioni sono tutte poste in zona collinare, caratterizzata dall'assenza di qualunque tipo di negozio di generi di primaria necessità. La zona è raggiungibile dalla strada provinciale "Salaria vecchia" posta a circa 8/9 km dall'incrocio con la nuova strada Salaria "SS4" presso Borgo Quinzio, frazione di Fara Sabina posta a circa



5 km dal casello autostradale della A1 di Fiano Romano.

**Caratteristiche zona:** periferica ed isolata, collinare ed Agricola.

**Area urbanistica:** mista agricola e residenziale a traffico solo locale con parcheggi riservati ai residenti e visitatori.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma priva di servizi di prima necessità.

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Borgo Quinzio, Osteria Nuova, Ponticelli, Rieti, Roma, Passo Corese.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale Naturale di Monti Lucretili, Scandriglia, Nerola.

**Attrazioni storiche:** Centri Storici Limitrofi.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Corpo: Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 26.02.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere occupato dai debitori e relative 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:

Vedi Punto 4.2.2

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Non note.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non noti.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non note.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di **INTESA SANPAOLO SOCIETA' PER AZIONI** contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, Importo ipoteca: € 148.423,76; Importo capitale: € 74.211,88; a rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale in data 16.01.2008 rep.n.40886/9881, Iscritto/trascritto a Rieti in data 23.01.2008 ai nn. 844/92.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

A favore di **KERMA SPV S.r.l.** contro [redacted] derivante da Verbale di Pignoramento Immobili, a rogito [redacted]



di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti in data 07.08.2023 rep. n.571, iscritto/trascritto a Rieti in data 02.10.2023 ai nn. 9404/7687.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non risultanti.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Non risultante.

4.3 **Misure Penali**

Non note.

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

**Corpo: Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10.**

Spese di gestione condominiale: non note.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (Vedere Allegato n.04).

Spese straordinarie scadute ed insolute al momento della perizia: non note.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note.

Millesimi di proprietà: non noti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (per presenza diffusa di scale sin dall'ingresso).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.

Attestazione Prestazione Energetica: (Vedere Allegato n.09).

Indice di prestazione energetica: Classe "G" (Vedere Allegato n.09).

Note Indice di prestazione energetica: (Vedere Allegato n.09)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti.

Avvertenze ulteriori: non note.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario, [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 [redacted] proprietario per la quota di 1/2 dal 11.12.1998 al 16.06.2005, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Privitera Antonino, in data 11.12.1998 rep. n.17728, trascritto a Rieti in data 16.12.1998 ai nn. 7519/5847.

**ULTIMO TITOLO ATTESTANTE IL POSSESSO del bene oggetto del presente pignoramento**

Titolare/Proprietario, [redacted] proprietario per la quota di 1/2 e IN- [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 dal 16.06.2005 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Corigliano Filippo, in data 16.06.2005 rep. n.40538/11545, trascritto a Rieti, in data 09.11.2007 ai nn. 12493/8429.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **Concessione Edilizia n.40/1992** relativa al fabbricato di cui la U.I. in oggetto fa parte.

Intestazione: Soc. [redacted]



Tipo pratica: Concessione Edilizia relativa alla "Costruzione edifici residenziali" in nuova zona di lotizzazione regolamentata da ATTO di Vincolo del 25.06.1992 a rogito del Notaio Eliseo Abbruzzese di Roma  
Presentazione in data anno 1991.

Rilascio in data 19.09.1992 prot. n.2579.

Progetto strutturale: Attestato di deposito del Genio Civile di Rieti n.19599 del 1992.

Non risultano certificati di agibilità/abitabilità (Vedere Allegato n.04).

Numero pratica: **Concessione Edilizia per variante in corso d'opera del 1994** relativa al fabbricato di cui la U.I. in oggetto fa parte.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia relativa alla "Costruzione edifici residenziali" in nuova zona di lotizzazione.

Presentazione: anno 2023.

Rilascio in data 11.03.1994 prot. n.2696.

Progetto strutturale: Attestato di deposito del Genio Civile di Rieti n.22510 del 30.11.1993.

Non risultano certificati di agibilità/abitabilità (Vedere Allegato n.04).

Numero pratica: **Concessione Edilizia n.4/1997** relativa al fabbricato e pertinenze di cui la U.I. in oggetto fa parte.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia relativa alla "Realizzazione di edifici residenziali".

Presentazione: anno 1996 (pratica edilizia n.26/1993)

Rilascio in data 08.04.1997 prot. n.2345.

Progetto strutturale: Attestato di deposito del Genio Civile di Rieti n.29014 del 17.10.1996.

Non risultano certificati di agibilità/abitabilità (Vedere Allegato n.04).

### 7.1 Conformità edilizia:

In base a quanto trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scandriglia (RI) con nota prot. n.8250 del 28.11.2023 a seguito di richiesta accesso atti tecnico/amministrativi in materia di edilizia ed urbanistica, prot. n.8237 del 23.11.2023, da parte del tecnico esperto nominato alla stima e verifica, relativamente al cespite oggetto di pignoramento risulta essere presente agli atti del Comune di Scandriglia (RI) la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n.40/1992 con relativo elaborato grafico allegato alla stessa;
- Concessione Edilizia in variante del 1994 e relativi allegati;
- Concessione Edilizia n.4/1997 con relativi allegati.

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 26.02.2024, è stato constatato, con riferimento all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia n.4/1997) in generale una conformità allo stato dei luoghi per quanto riguarda il solo piano primo, mentre per gli altri livelli sono state riscontrate le seguenti difformità:

con riferimento al piano seminterrato:

- diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso da cantina a residenziale con wc;
- assenza di una finestra nella parete nord, lato destroy;
- presenza di finestra in corrispondenza del prospetto Sud in luogo della porta di ingresso;
- altezza interna netta di 2.40 m in luogo dei 2.50 m.;

con riferimento al piano terra:

- diversa distribuzione degli spazi esterni (balcone a sud e terrazzo coperto a nord) e interni (divisione tra a.c. e soggiorno con porta);
- presenza di finestra in corrispondenza del prospetto Sud ( a sx dell'ingresso);
- ingresso corte e relative balcone e scale in zona ingresso, prospetto sud.

con riferimento al piano primo:



- lievi variazioni geometriche interne alle stanze;
- altezza interna netta variabile da 2.80 m a 3.70 m in luogo delle quote variabili previste da 2.40 m. a 3.40 m., in quanto è presente un soffitto con tetto a due falde inclinate.

(Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità edilizie - Allegato n.01)

**Regolarizzabili in generale mediante:**

Acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria con ripristino dello stato dei luoghi al piano seminterrato e terra come da ultimo titolo edilizio rilasciato, ai sensi degli artt. 36 o 37 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione e valutazione del titolo e successivo aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate.

Sanzione Pecuniaria (solo presunta!): € 1.000,00

Ripristino Stato dei Luoghi al Piano Seminterrato (solo presunti!): € 1.500,00

Pratica Edilizia in Sanatoria (solo presunti!): € 3.500,00

Oneri Totali (solo presunti!): € 6.000,00

NOTA BENE: gli importi sopra riportati sono solo presunti e valutati alla data della redazione della presente perizia (quindi soggetti a variazione!) in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità di redazione e presentazione della istanza edilizia/urbanistica di sanatoria e da quanto poi sarà stabilito dagli Enti competenti alla ricezione, controllo e verifica della stessa.

Per quanto sopra al momento **non sussistono le condizioni per attestare la conformità edilizia.**

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale.
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n.261 del 5 giugno 2015.
Zona omogenea:	Zona B (completamento) - sottozona B2.
Norme tecniche di attuazione:	Vedere NTA allegate al PRG vigente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI, Atto di vincolo del 25.06.1992 Notaio Eliseo Abbruzzese di Roma, Vedere Allegato n.04.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NON NOTI.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI riportare: Atto di vincolo del 25.06.1992 Notaio Eliseo Abbruzzese di Roma, assenza di allaccio alla rete fognaria pubblica, assenza di certificazione di agibilità.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere NTA allegate al PRG vigente.
Rapporto di copertura:	Vedere NTA allegate al PRG vigente.
Altezza massima ammessa:	Vedere NTA allegate al PRG vigente.
Volume massimo ammesso:	Vedere NTA allegate al PRG vigente.
Altro:	Gli indici urbanistici della zona vanno ricondotti a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione relative al PRG vigente, con riferimento alle prescrizioni e limiti della Zona B (completamento) - sottozona B2, oltre alle previsioni del PTPR Lazio vigente per la zona.



**Note sulla conformità URBANISTICA:**

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 26.02.2024 il cespite oggetto di pignoramento è costituito da abitazione civile con annessi corti pertinenziali, facenti parte di un complesso di case a schiera, in una zona periferica del Comune di Scandriglia (RI), nella frazione Ponticelli località Poggio Corese, che ospita in generale anche altri fabbricati con caratteristiche simili a quello in oggetto, quindi in termini di tipologia ed anche di destinazione d'uso in genere quale abitazione con annessi corti pertinenziali, è sostanzialmente conforme alle previsioni del PRG vigente per la zona in questione. **E' COMUNQUE SEMPRE NECESSARIO precisare che non risulta agli atti il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione della Lottizzazione di cui la u.i. fa parte nè il certificato di agibilità della u.i. stessa pertanto, per quanto sopra al momento non sussistono le condizioni per dichiarare l'attuale conformità urbanistica.**

**Descrizione: Corpo - Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10**

Trattasi di abitazione civile in Villino a schiera in palazzina indipendente che ne ospita tre in totale, ubicata in zona residenziale periferica del Comune di Scandriglia (RI) - Fraz. Poggio Corese di Ponticelli, che si sviluppa su tre livelli con accesso diretto, tramite corte di altrui proprietà ( P.lle 541 – 548 intestata a "La Collina del Sole S.r.l." titolare della Concessione Edilizia che ha originato la U.I. in questione ) che si dirama da incrocio stradale Via delle Acacie - Via dei Pini, a loro volta accessibile da Strada provinciale a valle; in particolare è composto: al piano seminterrato da due camere ed un bagno; al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, terrazzo e locale caldaia esterno; al piano primo da due camere da letto, un balcone ed un bagno, disimpegno, oltre a corte pertinenziale a Sud con funzione di ingresso carrabile e pedonale a quota strada ed una corte verde a Nord, posta ad un livello molto altro (quasi impraticabile). Il piano terra è in realtà rialzato rispetto al piano strada pertanto è raggiungibile solo tramite una scalinata esclusiva; I tre piani sono collegati all'interno da scala esclusiva di larghezza 80 cm circa.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via delle Acacie n.10 - Stato Civile: coniugato con [redacted]  
 [redacted] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: non nota.

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via delle Acacie n.10 - Stato Civile: coniugato con [redacted]  
 [redacted] Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: non nota

Eventuali comproprietari:  
nessuno.

Superficie complessiva lorda di circa mq **120,00 + balconi e corti**

E' posto ai piani seminterrato, terra e primo.

L'edificio è stato costruito negli anni 1990.

L'edificio è stato ristrutturato in epoca non nota.

L'intero fabbricato è composto da tre piani complessivi di cui due fuori terra ed uno seminterrato, l'unità immobiliare è identificata con il numero civico 10 ed ha un'altezza utile interna di circa 2.40 m al piano seminterrato, circa 2.80 m al piano terra e variabile da un minimo di circa 2.80 m ad un massimo di circa 3.70 m al piano primo.

Al momento del sopralluogo del 26.02.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere sostanzialmente in ordinario stato di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> . Riferito limitatamente al bagno al piano primo.
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> . Riferito limitatamente al piano seminterrato.
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pavim. Esterna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> . Riferito limitatamente al piano seminterrato e terra.
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>sufficienti</b> . Riferito limitatamente al piano primo.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> . Riferito limitatamente ai bagni.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro rivestito in legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .

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

Esiste impianto elettrico	SI.
Epoca di realizzazione/adequamento	presumibilmente metà anni 1990 / non nota.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI.
Tipologia di impianto	autonomo con termosifoni e caldaia a gas metano
Stato impianto	non noto.
Potenza nominale	non nota.
Epoca di realizzazione/adequamento	presumibilmente metà anni 1990 / non nota.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO.
--	-----

**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, tuttavia occorre segnalare l'assenza di allaccio in fogna pubblica degli scarichi reflui della casa, con presenza di fossa Imhoff che necessita di essere tenuta in corretto esercizio e pulita nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.
---	--

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 26.02.2024 prendendo come riferimento la planimetria catastale presente in atti e l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo edilizio (Concessione Edilizia n.4/1997).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda/potenziale	Coefficiente correttivo	Superficie equivalente (mq)
Superficie secondaria - cantina al PS1	sup reale lorda	39,00	0,40	15,60
Superficie primaria - residenziale PT	sup reale lorda	42,00	1,00	42,00
Superficie secondaria - Locale tecnico PT	sup reale lorda	3,00	0,40	1,20
Superficie secondaria - balcone PT	sup reale lorda	3,70	0,30	1,11
Superficie secondaria - corte PT	sup reale lorda	28,40	0,10	2,84
Superficie secondaria - corte verde PT	sup reale lorda	19,70	0,05	0,99
Superficie primaria - residenziale P1	sup reale lorda	39,70	1,00	39,70
Superficie secondaria - balcone P1	sup reale lorda	4,60	0,30	1,38
		<b>180,10</b>		<b>104,82</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 semestre 2023.

Zona: Scandriglia (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 700,00.

Valore di mercato max (€/mq): 900,00.



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

Definite le caratteristiche generali del cespite oggetto di pignoramento e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento il cespite composto da Abitazione Civile in Via delle Acacie n.41 si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi allo strumento urbanistico vigente, mediante "Stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Scandriglia (RI) e zone limitrofe e similari. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, del bene oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Scandriglia (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Scandriglia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: <http://www.agenziaterritorio.it/ser-vizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate al 2° semestre 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in base ai dati OMI, aggiornati al 2° semestre 2023, per edifici adibiti ad abitazioni civili (stato conservativo normale) nella zona suburbana del Comune di Scandriglia (RI) - Loc. Ponticelli, risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo) min: 700,00 Euro, max: 900,00 Euro, valore medio 800,00 Euro;

Altre fonti di informazione: Venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona ed imprese edili.

**8.3 Valutazione corpi:****Corpo: Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie secondaria - cantina al PS1	15,60	€ 800,00	€ 12.480,00
Superficie primaria - residenziale PT	42,00	€ 800,00	€ 33.600,00
Superficie secondaria - Locale tecnico PT	1,20	€ 800,00	€ 960,00



## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 115 / 2023

Superficie secondaria - balcone PT	1,11	€ 800,00	€ 888,00
Superficie secondaria - corte PT	2,84	€ 800,00	€ 2.272,00
Superficie secondaria - corte verde PT	0,99	€ 800,00	€ 792,00
Superficie primaria - residenziale P1	39,70	€ 800,00	€ 31.760,00
Superficie secondaria - balcone P1	1,38	€ 800,00	€ 1.104,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.856,00
Valore corpo			€ 83.856,00
Valore complessivo intero			€ 83.856,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.856,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione Foglio 17 Particella 390 Sub 10	Abitazione di tipo civile [A2]	104,82	€ 83.856,00	€ 83.856,00

## 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%)	€ 12.578,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	Non noti

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.777,60
---	-------------

Data generazione:  
29.04.2024

L'Esperto alla stima  
INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI

