



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **144/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-04-2026



Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE MARILINA GUGLIELMI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico - Appartamento di
piano terra con annesso locale
accessorio seminterrato e corte
esclusiva



Esperto alla stima: Arch. Aldo Langone
Codice fiscale: LNGLDA58C30H501W
Partita IVA: 01245980576
Studio in: Via delle Magnolie 7 - 02100 Rieti
Telefono: 0746/481497
Fax: 0746/481497
Email: aldo.langone83@libero.it
Pec: aldo.langone@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: località Poggio Corese via dei Pini civ. 3 - SCANDRIGLIA (RI) - 02038

Lotto: 001 - Appartamento di piano terra con annesso locale accessorio seminterrato e corte esclusiva

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS e OMISSIS, entrambi per la quota di 1/2 della piena proprietà; foglio **17**, particella **401**, subalterno **21**, indirizzo **via dei Pini n. 3**, piano **T**, comune **Scandriglia**, categoria **A/3** classe **3**, consistenza **4 vani**, superficie **69 m²** totale escluse aree scoperte, rendita **€ 227,24**

foglio **17**, particella **401**, subalterno **22**, indirizzo **via dei Pini n.3**, piano **S1**, comune **Scandriglia**, categoria **C/6**, classe **10**, consistenza **38 m²**, rendita **€ 49,06**

Godono di utilità comuni non censibili (strada-corte-accesso rampa) Fg. **17** p.la **401** subb. **1-2-29**.

2. Stato di possesso

Bene: località Poggio Corese via dei Pini civ. 3 - SCANDRIGLIA (RI) – 02038

Lotto: 001 - Appartamento di piano terra con annesso locale accessorio seminterrato e corte Esclusiva

Corpo: A

Possesso: **Libero**, nella disponibilità degli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: località Poggio Corese via dei Pini civ. 3 - SCANDRIGLIA (RI) - 02038

Lotto: 001 - Appartamento di piano terra con annesso locale accessorio seminterrato e corte esclusiva

Corpo: A

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

4. Creditori Iscritti

Bene: località Poggio Corese via dei Pini civ. 3 - SCANDRIGLIA (RI) - 02038

Lotto: 001 - Appartamento di piano terra con annesso locale accessorio seminterrato e corte esclusiva

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS (creditore procedente)

5. Comproprietari

Beni: località Poggio Corese via dei Pini civ. 3 - SCANDRIGLIA (RI) - 02038

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - Appartamento di piano terra con annesso locale accessorio seminterrato e corte esclusiva

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

6. Misure Penali

Bene: località Poggio Corese via dei Pini civ. 3 - SCANDRIGLIA (RI) - 02038

Lotto: 001 - Appartamento di piano terra con annesso locale accessorio seminterrato e corte esclusiva

Corpo: A

Misure Penali: NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: località Poggio Corese via dei Pini civ. 3 - SCANDRIGLIA (RI) - 02038

Lotto: 001 - Appartamento di piano terra con annesso locale accessorio seminterrato e corte esclusiva

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Bene: località Poggio Corese via dei Pini civ. 3 - SCANDRIGLIA (RI) - 02038

Lotto: 001 - Appartamento di piano terra con annesso locale accessorio seminterrato e corte esclusiva **Prezzo da libero: € 65.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **SCANDRIGLIA (RI)**
Località Poggio Corese
Via dei Pini, 3

Lotto: 001 - Appartamento di piano terra con annesso locale accessorio seminterrato e corte esclusiva

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 [A3] sito in via dei Pini, 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISIS e OMISSIS, entrambi per la quota di 1/2 della piena proprietà; foglio **17**, particella **401**, subalterno **21**, indirizzo **via dei Pini n. 3**, piano **T**, comune **Scandriglia**, categoria **A/3** classe **3**, consistenza **4 vani**, superficie **69 m²** totale escluse aree scoperte, rendita **€ 227,24**.

Gode di utilità comuni Fg. **17** p.lla **401** subb. **1 -2 - 29** (strada – corte – accesso rampa)

Confini (nell' insieme appartamento e corte esclusiva):

a nord-ovest: sub. 2, area comune ;

a nord-est abitazione sub 23,

a sud-est e sud ovest sub. 49, salvo altri e diversi confini.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISIS e OMISSIS, entrambi per la quota di 1/2 della piena proprietà; foglio **17**, particella **401**, subalterno **22**, indirizzo **via dei Pini n. 3**, piano **S1**, comune **Scandriglia**, categoria **C/6**, classe **10**, consistenza **38 m²**, rendita **€ 49,06**.

Gode di utilità comuni Fg. **17** p.lla **401** subb. **1 -2 - 29** (strada – corte – accesso rampa)

Confini:

a nord-ovest: magazzino sub. 50,

a nord-est abitazione sub 24,

a sud-est via dei Pini,

sud ovest sub. 10, salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alle planimetrie di censimento:

- nel locale al piano seminterrato diversa distribuzione degli spazi con tramezzature non rappresentate, graficizzazione di una scala a chiocciola interna non esistente; modifica dell' ingresso; diversa destinazione d'uso (locale taverna in luogo di garage) ;
- nell' appartamento del piano primo ampliamenti delle camere da letto sul terrazzo esterno e piccole modifiche ai tramezzi interni, graficizzazione di una scala a chiocciola interna non esistente.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con procedura Docfa per esatta rappresentazione delle tramezzature realizzate e/o demolite.

Descrizione delle opere da sanare:

- presentazione pratica Docfa per esatta rappresentazione dei luoghi nel piano seminterrato;
- presentazione pratica Docfa per esatta rappresentazione dei luoghi e per le piccole modifiche ai tramezzi interni al piano terra. Gli ampliamenti delle camere sul terrazzo non sono regolarizzabili urbanisticamente e dovranno essere demoliti, non saranno quindi rappresentati sulle planimetrie di censimento.

Oneri tecnici: € 1.000,00

Diritti presentazione pratica: € 140,00

Oneri Totali: € 1.140,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

N.B. La regolarizzazione catastale dovrà essere effettuata dopo la regolarizzazione urbanistica di cui al successivo punto 7.1

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Area nota fin dai tempi della Repubblica romana, se ne trova traccia nelle opere di Marco Tullio Cicerone, che loda la laboriosità dei lavoratori di queste zone. Durante la dominazione Romana questa parte della Sabina divenne un fondo agrario della ricca famiglia senatoriale degli Scandillii e venne denominata Dal nome "Fundus Scandillianus", da cui deriva il nome odierno.

Nel 1084 Scandriglia era dominata dal conte Erbeo che in seguito la donò al monastero di Farfa, in seguito fu possesso degli Orsini, che erano già signori della vicina Nerola. Dal 1359, e quindi durante la Cattività avignonese, fino alla morte di Giannantonio, l'area rimase sotto questa famiglia; fino al 1639 quando passò alla Camera Apostolica.

Quindi fu parte dello Stato Pontificio e nel 1860 entra a far parte del Regno d'Italia come comune della provincia di Perugia e poi, a seguito della breccia di Porta Pia, passa a quella di Roma. Nel 1927 in seguito all'istituzione della provincia di Rieti entrò a far parte di quest'ultima.

I beni staggiti fanno parte di una lottizzazione realizzata negli '80 in area decentrata e relativamente distante dal centro abitato di Scandriglia, tanto da rappresentare un nucleo edificatorio isolato con accesso dalla vecchia S.S. Salaria, a destinazione esclusivamente residenziale.

Caratteristiche zona: periferica e molto decentrata rispetto all' abitato di Scandriglia

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: non presenti, da riferirsi all' abitato di Scandriglia

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti, Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazioni Fs di Passo Corese e Rieti, servizio automobilistico extra urbano regionale.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero: nella disponibilità degli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; importo ipoteca: € 261.000,00; importo capitale: € 174.000,00; durata anni 30; a rogito del notaio Tognandi Giuseppe in data 12/01/2007 al n. 5173/2784 di rep. iscritta a Rieti in data 15/01/2007 al n. 130 di formalità.

Debitore non datore di ipoteca:
OMISSIS

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS **1/2 della piena proprietà** e OMISSIS per **1/2 della piena proprietà**, OMISSIS **debitore non datore di ipoteca**, su abitazione di tipo economico sito nel comune di Scandriglia (RI), indirizzo **via dei Pini n. 3**, foglio **17**, particella **401**, subalterno **21**, e locale garage sito nel comune di Scandriglia (RI), indirizzo **via dei Pini n. 3**, foglio **17**, particella **401**, subalterno **22**; derivante da: atto esecutivo o cautelare per la somma di € 231.419,63 oltre interessi e spese; a rogito del Tribunale di Rieti in data 25/09/2024 al n. 1678/2024 di rep. trascritto a Rieti in data 09/10/2024 al n. 7850 di formalità.

OMISSIS è indicato erroneamente nato nel mese di gennaio anziché settembre.

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS **1/2 della piena proprietà** e OMISSIS per **1/2 della piena proprietà**, OMISSIS **debitore non datore di ipoteca**, su abitazione di tipo economico sito nel comune di Scandriglia (RI), indirizzo **via dei Pini n. 3**, foglio **17**, particella **401**, subalterno **21**, e locale garage sito nel comune di Scandriglia (RI), indirizzo **via dei Pini n. 3**, foglio **17**, particella **401**, subalterno **22**; derivante da: atto esecutivo o cautelare a rogito del Tribunale di Rieti in data 23/10/2024 al n. 1956/2024 di rep. trascritto a Rieti in data 06/11/2024 al n. 8705 di formalità.

Pignoramento eseguito in rettifica del precedente per erronea identificazione della data di nascita di OMISSIS.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Aggiornamento ipotecario al 19/03/2026. (vedi allegato n. 06 A).

4.3 **Misure Penali**
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non specificato
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non specificato
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non specificato
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non specificato
Millesimi di proprietà: non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti
Attestazione Prestazione Energetica: redatto dal CTU
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: impianto simulato in quanto assente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, in forza di atto di compravendita da OMISSIS a rogito del notaio Perrotta Giancarlo con sede a Roma (RM) in data 25/03/1991 al n. 45018/14101 di rep.; trascritto a Rieti in data 15/04/1991 al n. 2610 di formalità.
 Atto relativo al terreno identificato al foglio 17 particelle 264-374-313 sul quale è stato edificato il complesso del quale sono parte le u.i. pignorate.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 della piena proprietà e OMISSIS per la quota di 1/2 della piena proprietà - regime di comunione legale dei beni - dal 12/01/2007 ad oggi (**attuali proprietari**) in forza di atto di compravendita da OMISSIS a rogito del notaio Togandi Giuseppe con sede a Roma (RM), in data 12/01/2007, al n. 5172/2783 di rep.; trascritto a Rieti, in data 15/01/2007 al n. 281 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Ufficio Tecnico del Comune di Scandriglia in relazione ai beni di cui al Corpo A, ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie (vedi allegato n. 04):

- Concessione Edilizia n. 25 del 22/02/1991
- Autorizzazione in sanatoria n. 13 del 18/03/1994
- Concessione Edilizia in variante Prot. n. 87 del 01/12/1995
- Richiesta di Agibilità Prot. n. 11/02/1997 e Attestazione ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994

commi 2 e 3 rilasciata dal Sindaco pro tempore Prot. n. 546 del 11/03/1997

- Certificato di Collaudo Statico depositato presso la Regione Lazio Ass. LL.PP. Settore decentrato di Rieti Pos.n. 12747/18691/27206 del 10/07/1996
Non si certifica la presenza di domande di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e D.Lgs 269/03.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per la conformità edilizia si fa riferimento alla Concessione Edilizia in variante Prot. 87 del 01/12/1995, ultimo titolo abilitativo legittimo, rispetto alla quale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- il piano seminterrato ha una maggiore consistenza rispetto allo stato di rilievo comprendendo una parte della adiacente u.i. e una scala interna a due rampe (di fatto non presente) lo collega al piano terra. Tale collegamento avviene oggi con una scala esterna tra la corte pertinenziale e il terrazzo di ingresso all' appartamento, non prevista nel progetto autorizzato. La destinazione d'uso è di garage/cantina in luogo della odierna residenziale;
- il piano terra è suddiviso in 2 u.i. che si sviluppano anche al piano primo, con scala interna a due rampe di collegamento. Al rilievo è di contro occupato dalla sola u.i. pignorata e non ha accessi né collegamenti con il piano primo, che afferisce ad altra u.i. estranea alla procedura;
- le diverse destinazione d'uso e distribuzione sui livelli del fabbricato hanno comportato la rivisitazione spazio funzionale interna dei due piani, diversa da quelle autorizzate. Sono state ampliate le due camere da letto del piano terra con volumi costruiti sul terrazzo di pertinenza, senza titolo autorizzativo edilizio (v. allegato grafico 01).

Regolarizzabili mediante:

S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis c. 5 lett. b) del D.P.R. 380/01 come modificato dal D.L. 69/2024 convertito nella L. 105/2024 per la diversa distribuzione sui livelli, di collegamento tra i piani, di distribuzione interna.

La destinazione d'uso del piano seminterrato non è regolarizzabile per carenza dei requisiti igienico-sanitari (rapporti aereilluminanti) e dovrà essere ripristinata quella di accessori non abitativi pertinenziali.

I volumi in ampliamento delle camere da letto del piano terra non sono regolarizzabili e dovranno essere demoliti.

Descrizione delle opere da sanare:

La diversa distribuzione sui livelli, di collegamento tra i piani, di distribuzione interna sono regolarizzabili con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis c. 5 lett. b) del D.P.R. 380/01 come modificato dal D.L. 69/2024 convertito nella L. 105/2024 , previo pagamento dell'oblazione prevista dall' art. 22 comma 3 lett. b) della L.R. 15/2008 e smi, nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale e che qui si valuta in via puramente presuntiva in € 3.000,00, salvo conguaglio a seguito di quantificazione della oblazione stessa da parte del RUP , **restando eventuali maggiori importi in capo all' acquirente.** Il R.U.P. valuterà inoltre la necessità del pagamento degli oneri concessori, qui non quantificabili **che resteranno in capo all' acquirente.** Nella stessa S.C.I.A. potrà essere **inserito il ripristino del piano terra con la demolizione dei due volumi in ampliamento delle camere da letto sul terrazzo.**

Propedeutica alla S.C.I.A. di cui sopra sarà la verifica della necessità di autorizzazione sismica in sanatoria, secondo la vigente normativa, per le modifiche strutturali derivanti dalla diversa realizzazione delle scale e delle altre opere difformi, in assenza della quale la S.C.I.A. stessa sarà improcedibile.

Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in € 2.500,00, **restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente.**

I costi necessari alla demolizione/rimozione degli ampliamenti del piano terra sul terrazzo e per ricondurre alla destinazione non residenziale i locali al piano seminterrato , comprensivi del ripristino funzionale degli impianti tecnologici, delle finiture e degli infissi, si valutano da stima a parte eseguita, in € 6.000,00.

Oblazione: € 3.000,00
 Oneri Tecnici: € 2.500,00
 Spese di ripristino: € 6.000,00
 Oneri Totali: € 11.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico vigente:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante Generale approvata con D.G.R.n. 261 del 05/06/2015
Zona omogenea:	B3 – Aree di completamento semi-estensive
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 delle N.T.A. –zona b3

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Il bene oggetto di stima è una porzione dell' edificio ultimato nell'anno 1996, come si evince dalla istanza di agibilità, tra le vie delle Acacie e dei Pini nella lottizzazione in loc. "Poggio Corese", in zona molto periferica rispetto all'abitato di Scandriglia, costituita da lotti a destinazione per lo più residenziale e con presenza di pochissimi servizi ed attività commerciali, con urbanizzazioni secondarie eseguite ma in stato manutentivo scadente. L'intero fabbricato si presenta con copertura a falda, pareti esterne rifinite con intonaco e balconi sia sul fronte che sul retro. Le sue condizioni conservative e manutentive generali sono discrete.

E' costituito da un appartamento su due livelli, piano seminterrato e terra, al quale si accede dalla via dei Pini, per mezzo di cancello carrabile, attraversando la corte privata pertinenziale, sulla quale sono ubicati l'ingresso diretto al locale seminterrato e le scale (con piccolo ripostiglio sottoscala) per il piano primo, con la seguente distribuzione spazio-funzionale: soggiorno con angolo cottura, vano di passaggio e bagno al piano seminterrato, per una superficie utile di circa mq 37,00 ed altezza interna di mt. 2,70; soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere al piano terra, per una superficie utile di circa mq 55,00 (escludendo gli ampliamenti non regolarizzabili urbanisticamente) ed altezza di mt. 2,70, oltre a due terrazzi della superficie di circa mq. 30,00. Vi è annessa la corte pertinenziale pavimentata con battuto di calcestruzzo della superficie di circa 35,00. Le finiture e le dotazioni impiantistiche sono di tipo civile corrente, risalente all'epoca di costruzione, in mediocre/pessimo stato manutentivo. Sono evidenti importanti infiltrazioni di acque meteoriche nei vani del piano seminterrato e negli ampliamenti delle camere del piano primo. Assente la caldaia di alimentazione dell' impianto di riscaldamento e di produzione dell' acqua calda sanitaria, sebbene siano installati termosifoni in alluminio.

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,00**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. con ringhiera in acciaio condizioni: mediocri
Copertura	tipologia: a falde materiale: non accertabile condizioni: non accertabili
Fondazioni	tipologia: non accertabile materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Scale	tipologia: soletta rampante materiale: c.a. ubicazione: esterna condizioni: mediocri
Solai	tipologia: misti con travetti in cemento e pignatte di cotto condizioni: non accertabili
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Travi	materiale: c.a. condizioni: non accertabili

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: a battente materiale: ferro
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: Legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non accertabile condizioni: non accertabili
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonacata e tinteggiata condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **non accertabile**



Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**conformità: **non accertabile**

Gas

alimentazione: **non allacciato alla pubblica fornitura**conformità: **non accertabile**

Idrico

alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità:**non accertabile**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **non è presente la****caldaia** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni:**non accertabili** conformità: **non accertabile****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

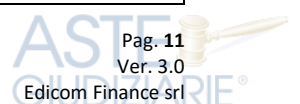
Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI – non funzionante per assenza caldaia e allaccio alla rete pubblica del gas
----------------------------------	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni residenziali, 0,60 per le non residenziali, 0,25 per i terrazzi e 0,20 per la corte, al fine di riportare tutte le superfici alla stessa consistenza di riferimento (superfici equivalenti) alle quali attribuire un valore unitario di €/mq individuato nel mercato e determinare il valore complessivo dell'immobile. Il piano seminterrato è assentito quale superficie non residenziale e non è regolabile urbanisticamente, pertanto, ai fini della stima, verrà considerata nella destinazione autorizzata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.Seminterrato (sub. 22) – sup. non residenziale	sup reale netta	37,00	0,60	22,20
P.Terra (sub. 21) – sup. residenziale	sup reale netta	55,00	1,00	55,00
P.Terra (sub. 21) – terrazzi	sup reale netta	30,00	0,25	7,50
Corte pertinenziale	sup reale netta	35,00	0,20	7,00
		157,00		91,70



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazioni di tipo economico

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2025 - Semestre 1

Zona: suburbana/Poggio Corese

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 380

Valore di mercato max (€/mq): 570

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, manutenzione, condizioni statiche e di tutti gli altri fattori incidenti che condizionano il prezzo di mercato.

Come antescritto la valutazione è eseguita in conformità al titolo edilizio rilasciato.

8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Scandriglia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.Seminterrato (sub. 22) – sup. non residenziale	22,20	€ 1.000,00	€ 22.200,00

P.Terra (sub. 21) – sup. residenziale	55,00	€ 1.000,00	€ 55.000,00
P.Terra (sub. 21) – terrazzi	7,50	€ 1.000,00	€ 7.500,00
Corte pertinenziale	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.700,00
Valore Finale			€ 91.700,00
Valore corpo			€ 91.700,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico[A3]	91,70	€ 91.700,00	€ 91.700,00

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%)	€ 13.755,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.500,00

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:	€. 65.305,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" in <u>CIFRA TONDA</u>	€. 65.000,00

Data generazione:
14-04-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Langone