



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **EMF-IT-2008-1 SRL**

contro: ([REDACTED])
[REDACTED]



N° Gen. Rep. **92/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-01-2026 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto 001**

Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO
Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W
Partita IVA: 00940980576
Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI
Fax: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: eva.ferraro@ingpec.eu



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Località Scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

(Nuda proprietà 1/1), () (Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con ()), () (Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con ()), foglio 2, particella 234, subalterno 27, indirizzo LOCALITA' SCALETTE n. 6 , piano 2, comune SCANDRIGLIA (Codice:I499), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 5 vani, rendita € 206,58

ASTE GIUDIZIARIE® 2. Stato di possesso

Bene: - Località Scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Località Scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Località Scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: ()

5. Comproprietari

Bene: - Località Scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: - Località Scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Località Scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038
Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Località Scalette n. 6 - Scandriglia (RI) - 02038
Lotto: 001
Valore complessivo intero:

€ 47.765,00



Beni in Scandriglia (RI)
Località Scalette n. 6



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] sito in frazione: Località Scalette n. 6

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [redacted] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ([redacted] (Nuda proprietà 1/1), [redacted] (Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]), foglio 2, particella 234, subalterno 27, indirizzo LOCALITA' SCALETTE n. 6, piano 2, comune SCANDRIGLIA (Codice: I499), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 5 vani, rendita € 206,58

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/09/2024 Pratica n. RI0082434 in atti dal 11/09/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82434.1/2024)

Confini: Il bene confina con corpo scala e spazi comuni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale risultano delle variazioni nella distribuzione delle tramezzature interne come meglio riportato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia.

Regolarizzabili mediante: Pratica Docfa, previa acquisizione del regolare titolo edilizio come meglio specificato nella sezione riguardante la regolarità edilizia.

DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

NOTE: Occorre procedere alla riunione di usufrutto in morte di [redacted]

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nella zona di Osteria Nuova, in prossimità della Strada Statale Salaria per Roma. La zona, caratterizzata da insediamenti per lo più commerciali e produttivi, è provvista di opere di urbanizzazione primaria quali rete fognante, idrica e pubblica illuminazione. La posizione prossima alla via principale che conduce a Roma e a Rieti valorizza l'immobile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Strada Statale Salaria per Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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:

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 annotata a favore di BANCA [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: IPOTECA A GAR-
ANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: [REDACTED]; Importo capitale: [REDACTED]; A
rogito del Notaio VITAGLIANO DOMENICO in data 09/02/2007 ai nn. 404771/19072;
Iscritta a Rieti in data [REDACTED]/2007 ai Reg. Gen. [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 Derivante da: Atto giudiziario a rogito del Tribunale di Rieti in data
 25/06/2024 ai nn. 1211 trascritto a Rieti in data ([REDACTED]) ai Reg. Gen. n.
 [REDACTED] Part. ([REDACTED]);

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: circa € 900,00.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 900,00.
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: € 1920,00
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/12/1988 al 09/02/2007. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio ARMATI ROBERTO, in data [REDACTED] 1988, ai nn. [REDACTED] Rieti, in data [REDACTED] 1998, ai Reg. Gen. 8922/Reg. Part. 6989.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale per la quota di 1/2 di usufrutto ciascuno; [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà dal 09/02/2007 al 26/01/2021. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio VITAGLIANO DOMENICO, in data 09/02/2007, ai nn. [REDACTED]; trascritto a Rieti, [REDACTED] ai Reg. Gen. [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto; [REDACTED] per la quota di 1/1 di nuda proprietà e per la quota di 1/1 di 1/2 di usufrutto dal 26/01/2021 ad oggi (attuali proprietari).

Note: Occorre procedere alla riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n. 48 del 29/08/1968

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso albergo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/08/1968

Rilascio in data 29/08/1968

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Licenza Edilizia in variante n. 26 del 10/06/1974

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera al progetto per la costruzione di un edificio per mini appartamenti e locali di ristoro e svago in località Le scalette

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/04/1970

Rilascio in data 10/06/1974

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al titolo edilizio risultano delle variazioni nella distribuzione degli spazi interni. E' stata effettuata una fusione tra due unità immobiliari (ex sub 18 e sub 19) che ha generato una unica unità immobiliare (l'attuale sub 27) a cui non corrisponde alcuna pratica edilizia.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Titolo in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Alla richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, per la sanatoria delle opere abusive, è propedeutico accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dei titoli a sanatoria. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate; sono stati calcolati in via presuntiva in € 3.000,00 complessivi. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla normativa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	F (servizi privati) sottozona F3b
Norme tecniche di attuazione:	ZONA F3b Le destinazioni ammesse per tale zona sono quelle specificate all'art. 47. La zona F3b riguarda edifici esistenti o in via di realizzazione con destinazione originaria prevalentemente di tipo residenziale o sui quali sono stati insediati servizi od attività di tipo commerciale o di servizi privati e localizzati principalmente nella zona di Montecalvo. Per tali zone si prevede l'intervento edilizio diretto con la possibilità di usare i seguenti parametri: a) Uf: indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq; b) H: altezza massima: m. 7,50; c) Dc: distanza dai confini: 5,00 ml; d) Df: distanza dai fabbricati: 10,00 ml; e) Np: 2 oltre Piano Interrato o seminterrato; f) Parcheggi: 40% Uf + 10% del volume edificato. Per tali zone si prevede la possibilità di mantenere una destinazione mista residenza-servizi in modo da garantire un insediamento diffuso di attività terziarie tuttavia strettamente connesse alla residenza. In caso di localizzazione di attività di servizio, dovrà essere garantita, proporzionalmente alla superficie realizzata, la disponibilità interna al lotto di aree per parcheggi nella misura di 40 mq ogni 100 mq di superficie commerciale lorda o di servizio edificata. È consentito il mantenimento della destinazione d'uso originario dei manufatti esistenti. In caso di completamento, ampliamento o ristrutturazione la quota destinata a residenza non potrà essere superiore al 40% della superficie totale.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Piena proprietà (quota 1/1) di un'unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Scandriglia, località Scalette (Osteria Nuova), posta al piano secondo di un fabbricato condominiale in prossimità della Via Salaria. L'appartamento, della superficie netta di circa 85 mq, è composto da soggiorno, cucina, due camere e due bagni, oltre a un terrazzo di pertinenza esclusiva di circa 46 mq. Lo stato conservativo attuale richiede opere di ripristino e manutenzione, sia per quanto concerne le porzioni private che le parti comuni dell'edificio.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] **Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **136,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1974

Ha un'altezza utile interna di circa m. circa 3,0 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **in-**
ferriate materiale protezione: **ferro** condizioni: **da ristrutturare**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **da ris-**
trutturare

Pavim. Interna

materiale: **gres e ceramica** condizioni: **da ristrutturare**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **Legno blindato** con-
dizioni: **da ristrutturare**



Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle ceramica** condizioni: **da ristrutturare**



Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori al piano secondo	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00
Terrazzo di pertinenza esclusiva	sup reale lorda	46,00	0,25	11,50
		136,00		101,50

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: Semestre 1 - 2025



Zona: Scandriglia - Osteria Nuova

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

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 transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenze esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Rieti;
Uffici del Registro di Rieti;
Ufficio Tecnico del comune di Scandriglia.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori al piano secondo	90,00	€ 600,00	€ 54.000,00
Terrazzo di pertinenza esclusiva	11,50	€ 600,00	€ 6.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.900,00
Valore Finale			€ 60.900,00
Valore corpo			€ 60.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.900,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	101,50	€ 60.900,00	€ 60.900,00

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%)	€ 9.135,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
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:	€ 47.765,00
---	-------------

Data generazione:
03-01-2026

L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO

