

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXX**

contro: **XXXXXX**

N° Gen. Rep. **78/2023**
(vi è riunita la procedura esecutiva n. 108/2024)
BCC NPLS 2020 S.R.L. c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

26.05.2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti nn. 1-2.

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Boncompagni
Codice fiscale: BNCLSN70A13H282B
Studio in: VIA DEL DUOMO 4 - 02100 RIETI
Email: bongeale@libero.it
alessandro.boncompagni@inpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via di Sotto – Comune di Scandriglia (RI).

Lotto n.1

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile + Locali Magazzino

Dati Catastali:

Intestatari:

- XXXXXXXXXXXXXX, nata a Fara in Sabina (RI) il 08.10.1960 – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 4/6 ossia 2/3;
- XXXXXXXXXXXXXX, nato a Rieti il 21.05.1980 – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;
- XXXXXXXXXXXXXX, nato a Rieti il 30.01.1985 – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;

Foglio n. 22, Particella n. 240, subalterno n.1, indirizzo: Via di Sotto n.6, piano Terra, Comune di Scandriglia (RI), categoria D/1, rendita € 356,00.

Confini catastali: a Nord con la Particella n.239, a Sud e Est con la corte esterna della particella n.240, a Ovest con la Via di Sotto.

Nota:

Si rappresenta che la categoria catastale D/1 (Opifici) indicata nella visura catastale rappresenta l'originaria destinazione dell'immobile staggito ad uso mulino.

La successiva e odierna destinazione a civile abitazione veniva assentita grazie all'autorizzazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria di immobile n.2 rilasciata in data 24.05.1986 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scandriglia.

Lotto n. 2

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A4] + Magazzino;

Dati Catastali:

Intestatari:

- XXXXXXXXXXXXXX, 1960 – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 4/6 ossia 2/3;
- XXXXXXXXXXXXXX, – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;
- XXXXXXXXXXXXXX, – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;

Foglio n. 22, Particella n. 240, subalterno n.5, indirizzo: Via di Sotto, piano S1, Comune di Scandriglia (RI), categoria A/4, Classe 3, Vani 3,50, Superficie catastale m.q. 53,00, rendita € 110,26.

Foglio n. 22, Particella n. 240, subalterno n.6, indirizzo: Via di Sotto, piano S2, Comune di Scandriglia (RI), categoria C/2, Classe 2, Consistenza m.q. 37,00, Superficie catastale m.q. 48,00, rendita € 34,40.

Confini catastali: a Nord con la Particella n.244, a Sud e Ovest con la corte esterna della Particella n.240, a Ovest con le Particelle nn. 1249 e 1248.

2. Stato di possesso

Bene: Via di Sotto – Comune di Scandriglia (RI).

Corpo: A

Lotto n.1,n.2

Possesso: Occupati dai debitori esegutati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via di Sotto – Comune di Scandriglia (RI).

Lotto n.1, n.2.

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via di Sotto – Comune di Scandriglia (RI).

Lotto n.1, n.2.

Corpo: A

Creditori Iscritti:

- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18.06.2018 (Rep. n. 894/9618) – Iscritta a Rieti in data 20.06.2018 alla formalità n. 559 contro xxxxxxxxx gravante per la quota pari a 1/6;
- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 07.03.2018 (Rep. n. 753/9618) – Iscritta a Rieti in data 08.03.2018 alla formalità n. 205 contro xxxxxxxxx gravante per la quota pari a 4/6;
- EQUITALIA SUD SPA ROMA con sede in Roma (Ipoteca derivante da addebito esecutivo del 24.03.2016 (Rep. n. 391/9616) – Iscritta a Rieti in data 24.03.2016 alla formalità n. 228 contro xxxxxxxxx gravante per la quota pari a 1/6;
- BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in Roma (Ipoteca volontaria contro xxxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxxx Rogito Notaio Giuseppi-na CASAZZA con sede in Rieti del 21.02.2006, Rep. n. 23530/12335 iscritta a Rieti in data 24.02.2006 alla formalità n. 368.
Rinnovata in data 22.01.2026 – Atto Pubblico Notaio CASAZZA Giuseppina (Rep. n. 23530 del 21.02.2006) iscritta al Reg.Gen. n. 510, Reg.Part. n.50.

5. Comproprietari

Bene: Via di Sotto – Comune di Scandriglia (RI).

Lotto n.1, n.2.

Corpo: A

Comproprietari:

- xxxxxxxxx per il Diritto di Piena proprietà – quota pari a 4/6 ossia 2/3;
- xxxxxxxxx per il Diritto di Piena proprietà – quota pari a 1/6;
- xxxxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;

6. Misure Penali

Bene: Via di Sotto – Comune di Scandriglia (RI).

Lotto n.1, n.2.

Corpo: A

Misure Penali: Non accertato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via di Sotto – Comune di Scandriglia (RI).

Lotto n.1, n.2.

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

L'accettazione di eredità da parte degli eredi xxxxxxxxx (per la quota pari a 1/6), xxxxxxxxx (per la quota pari a 1/6) e xxxxxxxxx (per la quota paria 1/6) delle quote a loro pervenute tramite la Denuncia di Successione n.44 Volume 1449 del 15.05.2023 – Ufficio del Registro di Rieti, xxxxxxxxx,.. trascritta a Rieti in data 13.10.2003 alla Formalità n. 6327 è stata trascritta in data 02.08.2024 con Reg.Gen. n. 7470, Reg.Part. n. 6420.

8. Prezzo a base d'asta

Bene: Via di Sotto – Comune di Scandriglia (RI).

Lotto n. 1

Prezzo da libero: € 65.664,50

Lotto n.2

Prezzo da libero: € 52.704,50

Beni in Scandriglia (RI)
Via di Sotto

Lotto n. 1

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**

L'accettazione di eredità da parte degli eredi xxxxxxxxx (per la quota pari a 1/6), xxxxxxxxx (per la quota pari a 1/6) e xxxxxxxxx (per la quota paria 1/6) delle quote a loro pervenute tramite la Denuncia di Successione n.44 Volume 1449 del 15.05.2023 – Ufficio del Registro di Rieti, De Cuius xxxxxxxxx trascritta a Rieti in data 13.10.2003 alla Formalità n. 6327 è stata trascritta in data 02.08.2024 con Reg.Gen. n. 7470, Reg.Part. n. 6420.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo civile articolata su numero due livelli – Piano S1 e Piano Terra sita alla Via di Sotto n.6.

Quota e tipologia del diritto

xxxxxxx per la quota di piena proprietà pari a 1/6;

xxxxxxx per la quota di piena proprietà pari a 1/6;

xxxxxxx per la quota di piena proprietà pari a 4/6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Dati Catastali:

Intestatari:

- xxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 4/6 ossia 2/3;
- xxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;
- xxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;

Foglio n. 22, Particella n. 240, subalterno n.1, indirizzo: **Via di Sotto n.6**, Piano Terra, Comune di Scandriglia (RI), **categoria D/1**, rendita € 356,00.

Nota: si rappresenta che la categoria catastale D/1 (Opifici) indicata nella visura catastale rappresenta l'originaria destinazione dell'immobile ad uso mulino.

La nuova ed odierna destinazione a civile abitazione veniva assentita grazie all'autorizzazione per l'esecuzione di interventi edili di manutenzione straordinaria di immobile n.2 rilasciata in data 24.05.1986 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scandriglia.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria di accatastamento depositata in data del 21.01.1940 presso l'Agenzia delle Entrate risulta difforme rispetto allo stato attuale dei luoghi tanto è che l'individuazione del bene staggito è stata resa possibile allo Stimatore solo grazie alle risultanze tecniche acquisite a seguito dell'accesso agli atti espletato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scandriglia. Nella planimetria stessa, in dettaglio, risulta ancora graficizzato l'opificio destinato a molino mentre a seguito dell'autorizzazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria di immobile n.2 rilasciata in data 24.05.1986 dal Comune di Scandriglia gli stessi ambienti venivano convertiti alla conduzione della civile abitazione.

Per tale motivo non si dichiara la conformità catastale.

Per la relativa regolarizzazione sarà necessario presentare nuova procedura docfa con l'aggiornamento delle visure catastali.
Per tale adempimento si stima un costo complessivamente pari a € 2.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi al dettaglio

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data degli accessi condotti dallo scrivente sui luoghi staggiti, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta "occupata dai debitori esecutati".

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 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18.06.2018** a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE SEDE ROMA (per la quota di proprietà pari a 1/6) contro xxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6) gravante per € 191.803,56 di cui € 95.901,78 per sorte, a rogito dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. n.894/9618, **iscritta a Rieti in data 20/06/2018 alla Formalità n. 559.**

- **Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 07.03.2018** a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE SEDE ROMA (per la quota di proprietà pari a 4/6) contro xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 4/6) gravante per € 56.211,74 di cui € 28.105,87 per sorte, a rogito dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. n.753/9618, **iscritta a Rieti in data 08/03/2018 alla Formalità n. 205**

- **Ipoteca derivante da avviso di addebito esecutivo del 24.03.2016** a favore della EQUITALIA SUD SPA ROMA (per la quota di proprietà pari a 1/6) contro xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6) gravante per € 56.907,82 di cui € 28.453,91 per sorte, a rogito dell'Equitalia Sud Spa Rep. n.391/9616, **iscritta a Rieti in data 24/03/2016 alla Formalità n. 228.**

- **Ipoteca volontaria a** favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. SEDE ROMA (per la quota di proprietà pari a 1/1) contro xxxxxxxxx gravante per € 160.000,00 a garanzia del mutuo a rogito del Notaio Giuseppina CASAZZA Rep. n.23530/12335, iscritta a Rieti in data 24/02/2006 alla Formalità n. 368.

Rinnovata in data 22.01.2026 – Atto Pubblico Notaio CASAZZA Giuseppina (Rep. n. 23530 del 21.02.2006) iscritta al Reg.Gen. n. 510, Reg.Part. n.50.

Creditore: **BCC NPLS 2020 SRL**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di xxxxxxxxx, (per la quota di proprietà pari a 1/6) contro xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6), derivante da Atto esecutivo o cautelare, a rogito dell'Atto Giudiziario n. 461 del 17.05.2023-Tribunale di Rieti, trascritto a Rieti in data **09.06.2023** al Reg.Gen. n. 5794, Reg.Part. n.4614.

- **Pignoramento** a favore di **BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano** (per la quota di proprietà pari a 1/6) contro xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6), xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6) e xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 4/6) derivante da Atto esecutivo o cautelare, a rogito dell'Atto Giudiziario Rep. n. 1359/2024 del 30.07.2024-Tribunale di Rieti, trascritto a Rieti in data **05.09.2024** al Reg.Gen. n. 8213, Reg.Part. n.7049.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non accertato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non accertato

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non accertato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non accertato

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 redatta
Indice di prestazione energetica: Non accertato
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:

Proprietari precedenti:

xxxxxxx (per il Diritto di Piena proprietà, quota pari a 1/1);
Proprietaria fino alla data del 17.01.1983.

Proprietari precedenti:

xxxxxxx (per il Diritto di Piena Proprietà, quota pari a ½ - in regime di comunione legale con il coniuge xxxxxxxx xxxxx);
xxxxxxx (per il Diritto di Piena Proprietà, quota pari a ½ - in regime di comunione legale con il coniuge xxxxxxxx);
xxxxxxx in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio Gustavo PALMIERI con sede in Roma in data 17.01.1983, rep. n. 14182/2686, trascritto a Rieti in data 31.01.1983 alla formalità n. 589.
Nello stesso la porzione immobiliare censita al Foglio n.22, Particella n.240, Subalterno n.1 (Opificio) viene così testualmente descritta *".... fabbricato già adibito a molino composto di due locali uno sovrastante all'altro confinante con detta via, locale Enel, GESMINI Angelo salvi altri"*.

Proprietari attuali:

- xxxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 4/6 ossia 2/3;
- xxxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;
- xxxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;

Proprietario dal 15/04/2022 ad oggi in forza della Denuncia di Successione n.44 Volume 1449 del 15.05.2003 – Ufficio del Registro di Rieti, xxxxxxxx trascritta a Rieti in data 13.10.2003 alla Formalità n. 6327.

Nota:

L'accettazione di eredità da parte degli eredi xxxxxxxx (per la quota pari a 1/6), xxxxxxxx (per la quota pari a 1/6) e xxxxxxxx (per la quota paria 1/6) delle quote a loro pervenute tramite la Denuncia di Successione n.44 Volume 1449 del 15.05.2023 – Ufficio del Registro di Rieti, xxxxxxxx. deceduto in data 15.04.2002. trascritta a Rieti in data 13.10.2003 alla Formalità n. 6327 è stata trascritta in data 02.08.2024 con Reg.Gen. n. 7470, Reg.Part. n. 6420.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Autorizzazione per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria di immobili.

Intestazione: xxxxxxxx

Tipo pratica: **Permesso di costruire**

Per lavori: **ristrutturazione completa dell'intera unità immobiliare**

Oggetto: **ristrutturazione edilizia.**

Presentazione: **13.09.1985**

Rilascio del nulla osta edilizio: **24.05.1986 – Autorizzazione edilizia n.2 (Pratica edilizia n. 79/85).**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto all'elaborato progettuale allegato alla **Autorizzazione Edilizia n. 2 del 24.05.1986**, le difformità riscontrate rispetto allo stato attuale dei luoghi risultano sostanziarsi in:

- **Il Piano Seminterrato**, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni;
- **Il Piano Terra** presenta un diverso accesso all'abitazione nonché piccole difformità metriche inerenti il posizionamento delle tramezzature interne.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Costi di ripristino delle difformità appena descritta comprensiva la relativa progettazione: si stima un costo pari a € 7.000,00.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale n.261 del 05.06.2015 (Variante)
Zona omogenea:	Zona "A1" – Centro storico.
Norme tecniche di attuazione:	Le sottozone classificate A1 si riferiscono ai nuclei storici di origine medioevale di Scandriglia e Ponticelli chiaramente individuabili e caratterizzati dalla presenza di edifici e contesti di pregio e valore storico artistico di tipo unitario. In tale sottozona sono consentiti gli interventi di: - Manutenzione ordinaria; - Manutenzione straordinaria; - Restauro e risanamento conservativo. Sono consentiti, previa redazione di piano di recupero, interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di volume, ove necessario, per l'adeguamento igienico-sanitario nella misura del 5% del volume dell'unità immobiliare esistente senza che ciò comporti Variante al P.R.G..

Descrizione: **Abitazione di tipo civile** di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta costituita dalla porzione di fabbricato destinato alla civile abitazione costituiti, rispetto alla sede stradale di Via di Sotto, da un **Piano Seminterrato e un Piano Terra**. In dettaglio il **Piano Seminterrato** risulta costituito da numero due locali collegati di superficie lorda complessivamente pari a metri quadrati 85,00.

Gli stessi presentano l'accesso dalla strada pubblica di Via di Sotto dopo aver percorso una rampa discendente.

Per quanto invece riguarda il Piano Terra esso, con accesso dalla Via pubblica attraverso una zona balconata di area pari a circa m.q. 11,00, risulta costituito da una zona giorno a sua volta composta da un Ambiente Soggiorno/Pranzo di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 28,00 e da un Ambiente Cucina

Dagli Ambienti Camera si accede inoltre ad un Ambiente Balcone di Area pari a circa metri quadrati 8,00, In corrispondenza dell'Ambiente Terrazzo di accesso all'abitazione risulta ubicato anche un piccolo manufatto destinato ad Ambiente Caldaia.

xxxxxxxxx, nata a Fara in sabina il 08.10.1960 per la quota di piena proprietà pari a 4/6.

Stato di manutenzione generale: normale.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: muratura in pietrame- condizioni: normali

Scale -----

Pag. 11
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: normali
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: cal- daia/termocamino diffusori: termosifoni in alluminio.

Destinazione	Parametro	Superficie rea- le/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ambienti Magazzino (Piano Seminterrato)	sup reale lorda	85,00	0,70	59,50
Ambiente Balcone di accesso (Piano Terra)	sup reale lorda	11,00	0,25	2,75
Ambiente Soggiorno/Pranzo (Piano Terra)	sup reale lorda	28,00	1,00	28,00
Ambiente Cucina (Piano Terra)	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
Ambiente Disimpegno (Piano Terra)	sup reale lorda	2,50	1,00	2,50
Ambiente Camera1 (Piano Terra)	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
Ambiente Camera2 (Piano Terra)	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
Ambiente Bagno (Piano Terra)	sup reale lorda	5,00	1,00	5,00
Ambiente Terrazzo (Piano Terra)	sup reale lorda	8,00	0,30	2,40
Ambiente Locale Tecnico (Piano Terra)	sup reale lorda	4,50	0,50	2,25
TOTALE		188,00		146,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per l'effettuazione della stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinarsi prendendo in considerazione le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale e nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.

A tali valori derivanti dal mercato dell'immobile, sono stati applicati dei moltiplicatori che hanno avuto lo scopo di "correggere" il valore medio in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (caratteristiche intrinseche ed estrinseche), nonché le proprie condizioni riguardanti lo stato di conservazione, l'età e la tipologia dell'immobile.

Si sono altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti – Comune di Scandriglia emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2025 Semestre 2.

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 (RI).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ambienti Magazzino (Piano Seminterrato)	59,50	€ 600,00	€ 35.700,00
Ambiente Balcone di accesso (Piano Terra)	2,75	€ 600,00	€ 1.650,00
Ambiente Soggiorno/Pranzo (Piano Terra)	28,00	€ 600,00	€ 16.800,00
Ambiente Cucina (Piano Terra)	14,00	€ 600,00	€ 8.400,00
Ambiente Disimpegno (Piano Terra)	2,50	€ 600,00	€ 1.500,00
Ambiente Camera1 (Piano Terra)	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
Ambiente Camer2 (Piano Terra)	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
Ambiente Bagno (Piano Terra)	5,00	€ 600,00	€ 3.000,00
Ambiente Terrazzo (Piano Terra)	2,40	€ 600,00	€ 1.440,00
Ambiente Locale Tecnico (Piano Terra)	2,25	€ 600,00	€ 1.350,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 87.840,50
Valore corpo	€ 87.840,50
Valore complessivo intero	€ 87.840,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.840,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	<u>Abitazione di tipo civile</u>	190,00 (comprese le pertinenze)	€ 87.840,50	€ 87.840,50

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 l'insorgenza di eventuali fenomeni infiltrativi/ammaloramenti.	€ 13.176,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€9.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero":	<u>€ 65.664,50</u>
---	---------------------------

Lotto n. 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Sì**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Sì**

L'accettazione di eredità da parte degli eredi xxxxxxxxx (per la quota pari a 1/6), xxxxxxxxx (per la quota pari a 1/6) e xxxxxxxxx (per la quota paria 1/6) delle quote a loro pervenute tramite la Denuncia di Successione n.44 Volume 1449 del 15.05.2023 – Ufficio del Registro di Rieti, De Cuius xxxxxxxxx deceduto in data 15.04.2002. trascritta a Rieti in data 13.10.2003 alla Formalità n. 6327 è stata trascritta in data 02.08.2024 con Reg.Gen. n. 7470, Reg.Part. n. 6420.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo civile-popolare [A4] + Locale Magazzino siti in Via di Sotto n.4

Quota e tipologia del diritto

xxxxxxx per la quota di piena proprietà pari a 1/6;

xxxxxxx per la quota di piena proprietà pari a 1/6;

xxxxxxx per la quota di piena proprietà pari a 4/6.

Identificato al catasto Fabbricati:

Dati Catastali:

Intestatari:

- xxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 4/6 ossia 2/3;
- xxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;
- xxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;

Foglio n. 22, Particella n. 240, subalterno n.5, indirizzo: Via di Sotto, piano S1, Comune di Scandriglia (RI), categoria A/4, Classe 3, Vani 3,50, Superficie catastale m.q. 53,00, rendita € 110,26.

Foglio n. 22, Particella n. 240, subalterno n.6, indirizzo: Via di Sotto, piano S2, Comune di Scandriglia (RI), categoria C/2, Classe 2, Consistenza m.q. 37,00, Superficie catastale m.q. 48,00, rendita € 34,40.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le planimetrie di accatastamento depositate in data 01.01.1976 (Subalterno n.5 e n.6) presso l'Agenzia delle Entrate risultano difformi rispetto allo stato attuale dei luoghi tanto è che l'individuazione del bene staggito è stata resa possibile allo Stimatore solo grazie alle risultanze tecniche acquisite a seguito dell'accesso agli atti espletato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scandriglia.

Nella planimetria stessa, in dettaglio, risultano ancora graficizzati i luoghi presenti in epoca antecedente la presentazione delle progettazioni ad essi inerenti ossia:

- Denuncia di Inizio Attività del 07.06.2001 (Protocollo n. 2681) ai sensi dell'Art.19 Legge n.241 del 07.08.1990 e Legge n.662/96 Art.2 Comma 60 recante titolo "Il progetto per il risanamento igienico e funzionale di un appartamento e manutenzione straordinaria portico annesso, siti in Scandriglia Via di Sotto per conto del xxxxxxx";
- Denuncia di Inizio Attività del 22.10.2005 (Protocollo n. 4635) ai sensi e per gli effetti della Legge 23.12.1996, n.662 del Testo vigente, per la manutenzione straordinaria dell'immobile sito in Scandriglia e distinto in Catasto al Foglio n.22, Particella n.240;

del tutto difformi rispetto alle graficizzazioni redatte, in particolare nell'ambito della D.I.A. del 22.10.2005.

Per tale motivo non si dichiara la conformità catastale.

Per la relativa regolarizzazione sarà necessario presentare nuova procedura docfa con l'aggiornamento delle visure catastali.

Per tale adempimento si stima un costo complessivamente pari a € 2.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Negozi al dettaglio

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data degli accessi condotti dallo scrivente sui luoghi staggiti, l'unità immobiliare oggetto di stima risulta "occupata dai debitori esecutati".

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 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18.06.2018 a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE SEDE ROMA (per la quota di proprietà pari a 1/6) contro xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6) gravante per €

191.803,56 di cui € 95.901,78 per sorte, a rogito dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. n.894/9618, iscritta a Rieti in data 20/06/2018 alla Formalità n. 559.

- **Ipoteca derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 07.03.2018** a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE SEDE ROMA (per la quota di proprietà pari a 4/6) contro xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 4/6) gravante per € 56.211,74 di cui € 28.105,87 per sorte, a rogito dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione Rep. n.753/9618, iscritta a Rieti in data 08/03/2018 alla Formalità n. 205

- **Ipoteca derivante da avviso di addebito esecutivo del 24.03.2016** a favore della EQUITALIA SUD SPA ROMA (per la quota di proprietà pari a 1/6) contro xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6) gravante per € 56.907,82 di cui € 28.453,91 per sorte, a rogito dell'Equitalia Sud Spa Rep. n.391/9616, iscritta a Rieti in data 24/03/2016 alla Formalità n. 228.

- **Ipoteca volontaria a** favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. SEDE ROMA (per la quota di proprietà pari a 1/1) contro xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6), xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6) e xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 4/6) gravante per € 160.000,00 a garanzia del mutuo a rogito del Notaio Giuseppina CASAZZA Rep. n.23530/12335, iscritta a Rieti in data 24/02/2006 alla Formalità n. 368.

Rinnovata in data 22.01.2026 – Atto Pubblico Notaio CASAZZA Giuseppina (Rep. n. 23530 del 21.02.2006) iscritta al Reg.Gen. n. 510, Reg.Part. n.50.

Creditore: **BCC NPLS 2020 SRL**

4.2.2 Pignoramenti:

-**Pignoramento** a favore di xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6) contro xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6), derivante da Atto esecutivo o cautelare, a rogito dell'Atto Giudiziario n. 461 del 17.05.2023-Tribunale di Rieti, trascritto a Rieti in data **09.06.2023** al Reg.Gen. n. 5794, Reg.Part. n.4614.

-**Pignoramento** a favore di **BCC NPLS 2020 S.R.L. con sede in Conegliano** (per la quota di proprietà pari a 1/6) contro xxxxxxxxx per la quota di proprietà pari a 1/6), xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 1/6) e xxxxxxxxx (per la quota di proprietà pari a 4/6) derivante da Atto esecutivo o cautelare, a rogito dell'Atto Giudiziario Rep. n. 1359/2024 del 30.07.2024-Tribunale di Rieti, trascritto a Rieti in data **05.09.2024** al Reg.Gen. n. 8213, Reg.Part. n.7049.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non accertato

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non accertato
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non accertato
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non accertato
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 redatta
Indice di prestazione energetica: Non accertato
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:

IN RIFERIMENTO AL SUBALTERNO N.6

Proprietari precedenti:

xxxxxxx (per il Diritto di Piena proprietà, quota pari a 1/1);

Proprietaria fino alla data del 17.01.1983.

Proprietari precedenti:

xxxxxxx (per il Diritto di Piena Proprietà, quota pari a ½ - in regime di comunione legale con il coniuge Sig. xxxxxxx);

xxxxxxx (per il Diritto di Piena Proprietà, quota pari a ½ - in regime di comunione legale con il coniuge Sig.ra xxxxxxx);

Proprietari dal 17.01.1983 al 15/04/2022 in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio Gustavo PALMIERI con sede in Roma in data 17.01.1983, rep. n. 14182/2686, trascritto a Rieti in data 31.01.1983 alla formalità n. 589.

Nello stesso la porzione immobiliare censita al Foglio n.22, Particella n.240, Subalterno n.1 (Opificio) viene così testualmente descritta “ fabbricato già adibito a molino composto di due locali uno sovrastante all'altro confinante con detta via, locale Enel, GESMINI Angelo salvi altri”.

Proprietari attuali:

- xxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 4/6 ossia 2/3;
- xxxxxxx – Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;
- xxxxxxx Per il Diritto di Piena Proprietà – quota pari a 1/6;

Proprietario dal 15/04/2022 ad oggi in forza della **Denuncia di Successione n.44 Volume 1449 del 15.05.2003 – Ufficio del Registro di Rieti, De Cuius xxxxxxx trascritta a Rieti in data 13.10.2003 alla Formalità n. 6327.**

Nota:

L'accettazione di eredità da parte degli eredi xxxxxxx (per la quota pari a 1/6), xxxxxxx (per la quota pari a 1/6) e xxxxxxx (per la quota paria 1/6) delle quote a loro pervenute tramite la Denuncia di Successione n.44 Volume 1449 del 15.05.2023 – Ufficio del Registro di Rieti, De Cuius xxxxxxx. deceduto in data 15.04.2002. trascritta a Rieti in data 13.10.2003 alla Formalità n. 6327 è stata trascritta in data **02.08.2024 con Reg.Gen. n. 7470, Reg.Part. n. 6420.**

IN RIFERIMENTO AL SUBALTERNO N.5

Proprietari precedenti:

xxxxxxx, (per il Diritto di Piena proprietà, quota pari a 1/1);

Proprietaria fino alla data del 28.12.1990.

In virtù dell'Atto di Divisione e Vendita a rogito del Notaio Paolo Armati in fara in Sabina (RI) in data 07.01.1981, Rep. n. 4606, trascritto a Rieti in data 25.02.1981 alla formalità n. 1217, divisione con SACCUCCI iole, nata a Scandriglia il 10.03.1929.

Proprietari precedenti:

xxxxxxx (per il Diritto di Piena Proprietà, quota pari a $\frac{1}{2}$ - in regime di comunione legale con il coniuge Sig. xxxxxxx);

xxxxxxx (per il Diritto di Piena Proprietà, quota pari a $\frac{1}{2}$ - in regime di comunione legale con il coniuge Sig.ra xxxxxxx);

Proprietari dal 28.12.1990 al 15/04/2022 in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio Gustavo PALMIERI con sede in Roma in data 28.12.1990, rep. n. 48678, trascritto a Rieti in data 19.01.1991 alla formalità n. 585.

Proprietari attuali:

- xxxxxxx - Per il Diritto di Piena Proprietà - quota pari a $\frac{4}{6}$ ossia $\frac{2}{3}$;
- xxxxxxx - Per il Diritto di Piena Proprietà - quota pari a $\frac{1}{6}$;
- xxxxxxx - Per il Diritto di Piena Proprietà - quota pari a $\frac{1}{6}$;

Proprietario dal 15/04/2022 ad oggi in forza della **Denuncia di Successione n.44 Volume 1449 del 15.05.2003** - Ufficio del Registro di Rieti, De Cuius xxxxxxx 2002 trascritta a Rieti in data 13.10.2003 alla Formalità n. 6327.

Nota:

L'accettazione di eredità da parte degli eredi xxxxxxx (per la quota pari a $\frac{1}{6}$), xxxxxxx (per la quota pari a $\frac{1}{6}$) e xxxxxxx (per la quota paria $\frac{1}{6}$) delle quote a loro pervenute tramite la Denuncia di Successione n.44 Volume 1449 del 15.05.2023 - Ufficio del Registro di Rieti, De Cuius xxxxxxx. deceduto in data 15.04.2002. trascritta a Rieti in data 13.10.2003 alla Formalità n. 6327 è stata trascritta in data 02.08.2024 con Reg.Gen. n. 7470, Reg.Part. n. 6420.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività del 07.06.2001** (Protocollo n. 2681) ai sensi dell'Art.19 Legge n.241 del 07.08.1990 e Legge n.662/96 Art.2 Comma 60 recante titolo "Il progetto per il risanamento igienico e funzionale di un appartamento e manutenzione straordinaria portico annesso, siti in Scandriglia Via di Sotto per conto del xxxxxxx";

Intestazione: xxxxxxx

Tipo pratica: **Nulla Osta Edilizio**

Per lavori: **Intervento di manutenzione straordinaria**

Oggetto: **Ristrutturazione.**

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività del 22.10.2005** (Protocollo n. 4635) ai sensi e per gli effetti della Legge 23.12.1996, n.662 del Testo vigente, per la manutenzione straordinaria dell'immobile sito in Scandriglia e distinto in Catasto al Foglio n.22, Particella n.240";

Intestazione: xxxxxxx

Tipo pratica: **Nulla Osta Edilizio**

Per lavori: **Intervento di manutenzione straordinaria**

Oggetto: **Ristrutturazione.**

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto all'elaborato progettuale allegato alla D.I.A. datata 22.10.2005, Protocollo n. 4635, **le difformità riscontrate rispetto allo stato attuale dei luoghi risultano sostanzarsi in:**

- **Il Piano Terra**, presenta una diversa ripartizione degli ambienti interni ed inoltre la zona porticata risulta essere stata illecitamente chiusa a conformare l'Ambiente Cucina.
- **Il Piano Primo presenta una diversa ripartizione degli ambienti interni**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Costi di ripristino e di sanatoria delle difformità appena descritta: si stima un costo pari a € 8.000,00.
In riferimento alla chiusura del portico a conformare l'attuale Ambiente Cucina si considera un coefficiente riduttivo pari a 0,40 onde tener conto che tale difformità dovrà essere verosimilmente sanata attraverso il ripristino dell'originario Ambiente Portico.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale n.261 del 05.06.2015 (Variante)
Zona omogenea:	Zona "A1" – Centro storico.
Norme tecniche di attuazione:	Le sottozone classificate A1 si riferiscono ai nuclei storici di origine medioevale di Scandriglia e Ponticelli chiaramente individuabili e caratterizzati dalla presenza di edifici e contesti di pregio e valore storico artistico di tipo unitario. In tale sottozona sono consentiti gli interventi di: - Manutenzione ordinaria; - Manutenzione straordinaria; - Restauro e risanamento conservativo. Sono consentiti, previa redazione di piano di recupero, interventi di ristrutturazione edilizia con incremento di volume, ove necessario, per l'adeguamento igienico-sanitario nella misura del 5% del volume dell'unità immobiliare esistente senza che ciò comporti Variante al P.R.G..

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A4] + Magazzino di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta costituita da un appartamento articolato su numero due livelli costituiti da un **Piano Terra e Primo** collegati tra di loro per mezzo di una scala interna. In dettaglio il **Piano Terra** risulta costituito da un unico ambiente destinato a Cucina di consistenza superficiale lorda pari a circa metri quadrati 27,00 con relativo Locale Deposito di superficie pari a m.q. 3,50, da un Ambiente Soggiorno/Pranzo (m.q. 37,00) e da un Ambiente Bagno (m.q. 6,50).

Attraverso la scala interna ubicata all'interno dell'Ambiente Soggiorno si accede infine al Piano Primo composto da un Ambiente Disimpegno (m.q. 4,00), da un Ambiente Bagno (m.q.6,00), da un Ambiente Camera1 (m.q.15,00), da un Ambiente Camera2 (m.q.13,00); queste ultime dotate di portafinestra di accesso alla zona terrazzata di metri quadrati 62,00 sulla quale insiste anche un Ambiente destinato alla Centrale Termica di area pari a circa metri quadrati 4,50.

Dallo stesso terrazzo si accede anche ad un Ambiente Magazzino di consistenza superficiale pari a metri quadrati 25,00.

Quota e tipologia del diritto

xxxxxxx per la quota di piena proprietà pari a 1/6;
xxxxxxx 1985 per la quota di piena proprietà pari a 1/6;
xxxxxxx per la quota di piena proprietà pari a 4/6.

Superficie complessiva di circa mq 145,00 esclusa la zona terrazzata ubicata al Piano Primo.

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito ante 1967

L'unità immobiliare è ubicata in Via Di Sotto n.4 risulta accessibile dalla corte esterna di pertinenza delle varie unità immobiliari costituenti la Particella n.240; ha un'altezza utile interna di circa m.l. 3,05 (Piano Terra), m.l. 2,60 (Piano Primo).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: ottime
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: ottime
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: ferro condizioni: nuone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: ottime
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: da rete comunale.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: caldaia diffusori: **termosifoni in alluminio**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ambiente Cucina (Piano Terra)	sup reale lorda	27,00	0,40	10,80
Ambiente Deposito (Piano Terra)	sup reale lorda	3,50	1,00	3,50
Ambiente Bagno (Piano Terra)	sup reale lorda	6,50	1,00	6,50
Ambiente Soggiorno/Pranzo (Piano Terra)	sup reale lorda	37,00	1,00	37,00
Ambiente Disimpegno (Piano Primo)	sup reale lorda	4,00	1,00	4,00
Ambiente Bagno (Piano Primo)	sup reale lorda	6,00	1,00	6,00
Ambiente Camera1 (Piano Primo)	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
Ambiente Camera2 (Piano Primo)	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
Ambiente Terrazzo (Piano Primo)	sup reale lorda	62,00	0,20	12,40
Ambiente Locale Tecnico (Piano Primo)	sup reale lorda	4,50	0,50	2,25
Ambiente Magazzino (Piano Primo)	sup reale lorda	25,00	0,50	12,50
TOTALE		203,50		124,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per l'effettuazione della stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinarsi prendendo in considerazione le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale e nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.

A tali valori derivanti dal mercato dell'immobile, sono stati applicati dei moltiplicatori che hanno avuto lo scopo di "correggere" il valore medio in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (caratteristiche intrinseche ed estrinse-

che), nonchè le proprie condizioni riguardanti lo stato di conservazione, l'età e la tipologia dell'immobile.
Si sono altresì presi in considerazioni i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti – Comune di Scandriglia emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2025 Semestre 2.

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.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ambiente Cucina (Piano Terra)	10,80	€ 600,00	€ 6.480,00
Ambiente Deposito (Piano Terra)	3,50	€ 600,00	€ 2.100,00
Ambiente Bagno (Piano Terra)	6,50	€ 600,00	€ 3.900,00
Ambiente Soggiorno/Pranzo (Piano Terra)	37,00	€ 600,00	€ 22.200,00
Ambiente Disimpegno (Piano Primo)	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00
Ambiente Bagno (Piano Primo)	6,00	€ 600,00	€ 3.600,00
Ambiente Camera1 (Piano Primo)	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
Ambiente Camera2 (Piano Primo)	13,00	€ 600,00	€ 7.800,00
Ambiente Terrazzo (Piano Primo)	12,40	€ 600,00	€ 7.440,00
Ambiente Locale Tecnico (Piano Primo)	2,25	€ 600,00	€ 1.350,00
Ambiente Magazzino (Piano Primo)	12,50	€ 600,00	€ 7.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.770,00
Valore corpo			€ 73.770,00
Valore complessivo intero			€ 73.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.770,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A4]	203,50 (comprese le pertinen-	€ 73.770,00	€ 73.770,00

		ze)		
--	--	-----	--	--

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 l'insorgenza di eventuali fenomeni infiltrativi/ammaloramenti.	€ 11.065,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero": **€ 52.704,50**

Data generazione:
Rieti, 22.04.2026

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Boncompagni