
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **142/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE GIANLUCA VERICO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: DAVIDE SILVA
Codice fiscale: SLVDVD51H01H501W
Partita IVA: 00137230579
Studio in: VIA MERCATANTI 6 - 02100 RIETI
Telefono: 0746204580
Email: ing_davidesilva@libero.it
Pec: davide.silva@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Fonte della Valle - Loc.San Martino - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: [redacted] nato a [redacted] foglio 31, particella 393, subalterno 6, 13, indirizzo via San Martino, piano S1-T, comune Scandriglia, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 90 mq. Esclusa area scoperta 72 mq, rendita € Euro 247,90

2. Stato di possesso

Bene: via Fonte della Valle - Loc.San Martino - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da Sig. [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2012 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza mensile Registrato a Roma il 02/05/2017 ai nn.3079 serie 3T Tipologia contratto: 4+4

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Fonte della Valle - Loc.San Martino - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Fonte della Valle - Loc.San Martino - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA, Erario dello Stato

5. Comproprietari

Beni: via Fonte della Valle - Loc.San Martino - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: via Fonte della Valle - Loc.San Martino - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Fonte della Valle - Loc.San Martino - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Fonte della Valle - Loc.San Martino - Scandriglia (RI) - 02038

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 69.100,00



Beni in Scandriglia (RM)
Località/Frazione: Loc. San Martino
via Fonte della Valle

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.

sito in frazione: Loc.San Martino, via Fonte della Valle

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED], foglio 31, particella 393, subalterno 6, 13, indirizzo via San Martino, piano S1-T, comune Scandriglia, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 90 mq; Escluse aree scoperte 72 mq, rendita € Euro 247,90

Derivante da: Variazione del 13/11/2015 prot. n. RI10103779 in atti dal 13/11/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 32326.1/2015)

Millesimi di proprietà di parti comuni: Utilità Comuni: Fg. 31 p.lla 393 sub 15; Fg. 31 p.lla 393 sub 23

Confini: Corte comune, scala comune, part. 411

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa dislocazione della porta di accesso al salone

Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Nuovo posizionamento accesso salone

Presentazione DOCFA: € 550,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene si trova in località San Martino del Comune di Scandriglia, via Fonte della Valle 4, inserito in una zona lottizzata distante circa 2 Km. dal centro urbano composta da più fabbricati posizionati su un declivio con ampia vista panoramica. La zona è collegata con l'abitato di Scandriglia tramite una strada asfaltata con traffico prevalentemente locale.

Caratteristiche zona: periferica normale



Area urbanistica: Residenziale, agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Municipali (Buona), Scuola (Buona), Biblioteca (Sufficiente), Zona a Verde (buona), Esercizi commerciali (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Fara Sabina, Passo Corese, Poggio Moiano.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale Monti Lucretili.

Attrazioni storiche: Castello di Roccagiovine, Castello Orsini, Santuario S. Maria delle Grazie, Abbazia di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Servizio pubblico COTRAL 1 Km., Stazione FF SS Fara Sabina 25 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2012 per l'importo di euro 1.200,00 con cadenza mensile Registrato a Roma il 02/05/2017 ai nn.3079 serie 3T
Tipologia contratto: 4+4

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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 attiva; A favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED] -
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 156.960,00; Importo capitale: € 104.640,00 ; A rogito di Corigliano Filippo in data 16/07/2008 ai nn. 45273/13485; Iscritto/trascritto a Rieti in data 23/07/2008 ai nn. 8400/1200

4.2.2 Pignoramenti:



- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro [redacted]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RIETI in data 03/08/2017 ai nn. 685 iscritto/trascritto a Rieti in data 30/10/2017 ai nn. 7524/5868;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Sequestro preventivo immobiliare a favore di Erario dello Stato contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Civitavecchia-Ufficio GIP in data 07/04/2014 ai nn. 1522/14 iscritto/trascritto a Rieti in data 20/08/2014 ai nn. 6523/5493;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 411,66 (da preventivo 2018)
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 3.635,12. Saldo al 02/05/2018 € 7.147,93 saldo al consuntivo 2015 € 3.508,81 Debito: € 3.635,12 VEDI ALLEGATI
Millesimi di proprietà: 137,220
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] N. [redacted] [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Corigliano Filippo, in data 16/07/2008, ai nn. 45272/13484; trascritto a Rieti, in data 23/07/2008, ai nn. 8399/6364.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al 06/03/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Farinero Paolo, in data 05/05/1994, ai nn. 91545; trascritto a Rieti, in data 06/03/1995, ai nn. 1870/1520.

Titolare/Proprietario: [redacted] N. [redacted] [redacted] dal 07/03/2002 al 02/06/2008 . In



forza di atto di compravendita - a rogito di De Luca Marco, in data 07/03/2002, ai nn. 18235; trascritto a Rieti, in data 14/03/2002, ai nn. 1842/1358.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/06/2008 al 15/07/2008. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 03/06/2008, ai nn. 156/2008; trascritto a Rieti, in data 16/06/2008, ai nn. 6906/5222.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 181/1989

Intestazione: [REDACTED] via Gramsci 16 Roma

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato per civile abitazione (n. 6 abitazioni)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/07/1989 al n. di prot. 2266

Rilascio in data 20/04/1991 al n. di prot. 2266

NOTE: Non si è trovata in atti pratica inerente l' agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'elaborato planimetrico rilasciato dall'ufficio tecnico non risultano realizzati due tramezzi che delimitano l'angolo cucina, non è stata realizzata la porta di accesso al vano disimpegno, diverso accesso al vano letto (oggi tinello)

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA a sanatoria per lievi difformità interne

Descrizione delle opere da sanare: Regolarizzazione di quanto sopra

Presentazione SCIA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del. c.c. n. 33 del 11/10/2003
Norme tecniche di attuazione:	VEDI ALLEGATI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.25 MQ/MQ



Altezza massima ammessa:	7,50 MT.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La conformità urbanistica è in relazione alla documentazione risultante agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Scandriglia allegata alla presente relazione

Descrizione: di cui al punto A

Unità immobiliare composta da civile abitazione con corte esclusiva facente parte di un complesso edilizio sito in loc. San Martino di Scandriglia composto di n. 8 abitazioni disposte su tre corpi sfalsati ed adiacenti. L'abitazione trovasi al piano primo del corpo lato Nord ed è accessibile da scala scoperta condominiale; si compone di tre vani (soggiorno-cucina, tinello, vano letto e bagno e due terrazzi a lato Est ed Ovest. La superficie complessiva netta dei vani interni è di circa mq.62; l'altezza utile interna è pari a mt. 2,80. L'abitazione è completa di impiantistica (elettrico, idrico, termico) e si trova in buono stato di manutenzione. L'abitazione comprende una corte esclusiva di circa mq. 260.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 361,54

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1991

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1 piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: c.a. condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: c.a. ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: c.a. condizioni: **buone**



Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tap-
parelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **a doppia foder**a rivestimento: **a cortina in laterizio** condizio-
ni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **intonacati e tinteggiati** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni:
buone

Impianti:

Elektrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Gas tipologia: **Tubazioni a vista parete esterna** alimenta-
zione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di dis-
tribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in allumin-
io** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo



Stato impianto	normale
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	-----
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è presa a riferimento la superficie reale residenziale lorda dell'immobile compresi terrazzi ed area esclusiva cui sono stati applicati i relativi coefficienti

Descrizione	Parametro	Superficie reale lorda	Coef.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	73,00	1,00	73,00
terrazzi	sup reale lorda	28,54	0,30	8,56
corte esclusiva	sup reale lorda	73,00	0,10	7,30
corte esclusiva	sup reale lorda	187,00	0,02	3,74
		361,54		92,60

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: 2-2017

Zona: Scandriglia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1050

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

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni similari apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, analisi e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene di stima. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato. Per la valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dei valori unitari ricavati dalla Banca Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Provinciale di Rieti - Comune di Scandriglia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Scandriglia;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Rieti, Osservatorio Prezzi Agenzia delle Entrate, conoscenza del mercato immobiliare locale.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.970,00.

Descrizione	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Residenziale	73,00	€ 950,00	€ 69.350,00
terrazzi	8,56	€ 950,00	€ 8.132,00
corte esclusiva	7,30	€ 950,00	€ 6.935,00
corte esclusiva	3,74	€ 950,00	€ 3.553,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.970,00
Valore corpo			€ 87.970,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.970,00

Riepilogo:

Descrizione	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Residenziale	73,00	€ 950,00	€ 69.350,00
terrazzi	8,56	€ 950,00	€ 8.132,00
corte esclusiva	7,30	€ 950,00	€ 6.935,00
corte esclusiva	3,74	€ 950,00	€ 3.553,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 87.970,00
Valore corpo			€ 87.970,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 87.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 87.970,00



A		92,60	€ 87.970,00	€ 87.970,00
---	--	-------	-------------	-------------

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%)	€ 13.195,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.635,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.050,00
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:	€ 69.089,50
Prezzo di vendita arrotondato a :	€ 69.100,00

Allegati

- 01) Elaborato grafico
- 02) Elaborato fotografico
- 03) Documentazione catastale
- 04) Risultanze accesso atti
- 05) Verbale di sopralluogo
- 06) Documentazione ipotecaria
- 07) Ricevute raccomandate AR
- 08) Bozzetto descrittivo
- 09) Estratti condominio

Data generazione:
16-08-2018

L'Esperto alla stima
DAVIDE SILVA

