



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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 20/2023 R.G.E.  
PROMOSSA DA: SPECIAL GARDANT SPA per conto  
della LEVITICUS SPV SRL  
G.I.: Dott.ssa BARBARA VICARIO

Elenco allegati:

- n. 00 - Elaborato Peritale EI 20/2023;
- n. 01 - Elaborato Grafico: Rilievo dello Stato di fatto del bene pignorato e calcolo delle superfici reali lorde;
- n. 02 - Elaborato Fotografico del bene pignorato;
- n. 03 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate;
- n. 04 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici comunali;
- n. 05 - Verbali di sopralluogo;
- n. 06 - Certificazione notarile delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e copia degli atti di provenienza dei beni oggetto di pignoramento;
- n. 07 - Ricevute delle lettere inviate alle parti comprovanti la notifica al debitore esecutato ed al creditore procedente dell'inizio delle operazioni peritali e della trasmissione dell'elaborato peritale;
- n. 08 - Bozzetto descrittivo del bene immobile oggetto di pignoramento;
- n. 09 - Attestazione di prestazione energetica del bene immobile oggetto di pignoramento redatta dall'esperto nominato (APE).

Committente:

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

l'esperto alla stima:

Dott.Ing. MARCO GIOVANNELLI



Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO PER IL GIUDICE

Data:

Si riserva a termini di Legge la proprietà esclusiva del presente elaborato e si vieta a chiunque, salvo espressa autorizzazione, di riprodurlo anche parzialmente, di usarlo per ulteriori progetti e di renderlo comunque noto a terzi.

## ELENCO ALLEGATI

Elenco allegati:



n. 00 - Elaborato Peritale FA 20/2023;

n. 01 - Elaborato Grafico: Rilievo dello Stato di fatto del bene pignorato e calcolo delle superfici reali lorde;



n. 02 - Elaborato Fotografico del bene pignorato;



n. 03 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate;



n. 04 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici comunali;

n. 05 - Verbali di sopralluogo;

n. 06 - Certificazione Notarile delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e copia degli atti di provenienza del bene oggetto di pignoramento;



n. 07 - Ricevute delle lettere inviate alle parti comprovanti la notifica al debitore esecutato ed al creditore procedente dell'inizio delle operazioni peritali e della trasmissione dell'elaborato peritale;



n. 08 - Bozzetto descrittivo del bene immobile oggetto di pignoramento;



n. 09 - Attestazione di prestazione energetica del bene immobile oggetto di pignoramento redatta dall'esperto nominato (APE).



**Tribunale di Rieti**

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SPECIAL GARDANT S.p.A. per conto della LEVITICUS SPV S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. 20/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **06.11.2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa BARBARA VICARIO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI  
**Codice fiscale:** GVMNRC72L28H282R  
**Partita IVA:** 01053400576  
**Studio in:** Via Labro n.3 - 02100 RIETI (RI)  
**Telefono:** 0746 203503  
**Email:** labro.mg@gmail.com

1. Dati Catastali

Bene: Corso San Giuseppe n.23 - cap 02016 Leonessa (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Intestata a:

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

NCEU di Leonessa (RI) Foglio 96, Particella 62, Subalterno 19, indirizzo Corso San Giuseppe n.23, piano S1 - T - 1, Comune Leonessa (RI), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 197 mq, rendita € 247,90.

2. Stato di possesso

Bene: Corso San Giuseppe n.23 - cap 02016 Leonessa (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.

Possesso: al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 07.05.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Corso San Giuseppe n.23 - cap 02016 Leonessa (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, in quanto trattasi di abitazione in centro storico, con ingresso principale al piano terra di due gradini più bassi rispetto alla quota stradale e con presenza di gradini interni a causa di diffusi dislivelli tra i vari ambienti, nonchè per presenza di scale interne per raggiungere il piano seminterrato e primo. Solo il piano seminterrato ha un accesso ad Est da Via Durante Dorio a quota strada.

4. Creditori Iscritti

Bene: Corso San Giuseppe n.23 - cap 02016 Leonessa (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.

Creditori Iscritti: Banco Popolare Società Cooperativa sede Verona.

5. Comproprietari

Bene: Corso San Giuseppe n.23 - cap 02016 Leonessa (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.

**6. Misure Penali**

Bene: Corso San Giuseppe n.23 - cap 02016 Leonessa (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.

Misure Penali: NON NOTE.

**7. Continuità delle trascrizioni**

Bene: Corso San Giuseppe n.23 - cap 02016 Leonessa (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.

Continuità delle trascrizioni: SI.

**8. Prezzo**

Bene: Corso San Giuseppe n.23 - cap 02016 Leonessa (RI).

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 112.500,00



**Confini:** La U.I. oggetto di pignoramento confina:

- al piano seminterrato ad Est con Via Durante Dorio ed a Nord e Sud con unità immobiliari di altrui proprietà;
- al piano terra ad Ovest con Corso San Giuseppe ed a Nord e Sud con unità immobiliari di altrui proprietà, ad est con Via Dorio;
- al piano primo a Nord e Sud con unità immobiliari di altrui proprietà, ad Est con Via Dorio.

**NOTA BENE:** per il fabbricato di cui la u.i. in questione fa parte è presente agli atti del Catasto un elaborato planimetrico parziale dove non sono riportati tutti i riferimenti delle unità immobiliari confinanti e pertanto non è possibile determinare il loro esatto numero di subalterno.

**Conformità catastale:**

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 07.05.2024 la planimetria catastale in atti, risulta in generale conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune aperture/chiusure e scale interne segnalate nell'allegato 1 pagine 3 e 6 come difformità catastali.

**Regolarizzabili in generale mediante:**

aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, in conformità all'ultimo titolo edilizio in atti quale il "Decreto Dirigenziale USR Lazio n.A01030 del 02.10.2019" con il quale sono stati eseguiti interventi di ripazione danni da Sisma Centro Italia 2016, terminate nell'anno 2020 (Vedere punti 7.1).

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

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

Nota: gli oneri sopra riportati sono solo quelli catastali (stimati alla data della prente perizia), mentre quelli per la eventuale regolarizzazione edilizia sono riportati nella specifica sezione relativa al punto 7.

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

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

Trattasi di abitazione civile posta su tre livelli in aggregato edilizio in Centro Storico di complessivi cinque piani totali, di cui uno seminterrato ed uno di sottotetto, nel Comune di Leonessa (RI), danneggiato dal Sisma del 2016 ma oggi riparato ma riquilificato solo dal punto di vista strutturale.

**Caratteristiche zona:** centrale residenziale, commerciale e direzionale.

**Area urbanistica:** Centro Storico Leonessa Capoluogo, a traffico locale con parcheggi sufficienti per i residenti e gli avventori.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, scuole primarie, uffici pubblici, farmacia, banca, ufficio postale.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di generi di prima necessità, bar, supermercato, ristoranti, uffici comunali, parchi pubblici, parcheggi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali ed agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Rieti, Norcia, Cascia, Posta, Terni.

**Attrazioni paesaggistiche:** Catena del Monte Terminillo, Monte Tilia, Stazione sciistica di Campo Stella.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Leonessa e Frazioni limitrofe.

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporto su gomma tramite servizio regionale COTRAL (Terzone-Leonessa-Rieti).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 07.05.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Vedi Punto 4.2.2.

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

Non note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non note.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA SEDE VERONA contro [redacted] e [redacted] derivante da CONTRATTO DI MUTUO, Importo: € 170.000,00; a rogito del Notaio Sartorelli Rossella in data [redacted] rep. [redacted] Iscritto/trascritto a Rieti in data [redacted] nn. [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA SEDE VERONA contro [redacted] a rogito del Tribunale di Rieti in data 28.04.2014 rep. n.310, iscritto/trascritto a Rieti in data 24.10.2014 ai nn. 8147/6907.

- A favore di LEVITICIUS SPV SRL contro [redacted] a rogito dell'UNEP Tribunale di Rieti in data 27.01.2023 rep. n.66, iscritto/trascritto a Rieti in data 08.02.2023 ai nn. 1291/976.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non note.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non risultante.

Nota Bene: per quanto attiene l'attuale stato del possesso si rimanda alla relazione notarile del creditore procedente ed ultimo atto di compravendita, riportati in allegato n.06.

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.**

Per quanto è stato possibile acquisire e dedurre il bene non risulta appartenere ad un condominio costituito ma ha fatto parte di un aggregato edilizio a seguito dei danni subiti con il Sisma Centro Italia 2016 costituito ed identificato come ID 4848.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note.

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

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

Millesimi di proprietà: non noti (non risultano beni in condominio costituito)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, in quanto trattasi di abitazione in centro storico, con ingresso principale al piano terra di due gradini più bassi rispetto alla quota stradale e con presenza di gradini interni a causa di diffusi dislivelli tra i vari ambienti, nonché per presenza di scale interne per raggiungere il piano seminterrato e primo. Solo il piano seminterrato ha un accesso ad Est da Via Durante Dorio a quota strada.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.

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

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

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

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

Avvertenze ulteriori: non note.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario per la quota di 1/1 dal 13.08.2000 al 08.11.2007, in forza di successione testamentaria in morte di [redacted] apertasi il 13.08.2000, verbale di pubblicazione di testament trascritto a Rieti in data 11.02.2002 ai nn. [redacted] denuncia di successione trascritta a Rieti in data 21.11.2007 ai nn. [redacted]

**Nota:** risulta agli atti accettazione tacita di eredità trascritta a Rieti in data 13.03.2023 ai nn. [redacted] vedere allegato n.06 Pag. 14)

**ULTIMO TITOLO ATTESTANTE IL POSSESSO dei beni oggetto di pignoramento**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietario per la quota di 1/2 e [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 dal 08.11.2007 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Sartorelli Rossella in data 08.11.2007 rep. n° [redacted], trascritto a Rieti in data 19.11.2007 ai nn. [redacted]

Numero pratica: Decreto Dirigenziale USR Lazio (Commissario Sisma Centro Italia 2016) n.A01030 del 02.10.2019 relativo all'aggregato edilizio ID 4848 di cui la U.I. in oggetto fa parte.

Intestazione: Squintani Enrico (Presidente/delegato del proprietary dell'aggregato)

Tipo pratica: titolo abilitativo edilizio equivalente a SCIA edilizia Prot. 12-057033-00000002724 ID 4848/2019 (lex specialis Ordinanze Commissario Sisma Centro Italia) per <<interventi di riparazione e rafforzamento locale su edifici ai sensi delle ordinanze 4 e 8 del Commissario straordinario alla ricostruzione – determinazione del contributo in favore di Enrico Squintani in qualità di proprietario e delegato dagli altri soggetti legittimati, del fabbricato adibito ad uso abitativo sito nel Comune di Leonessa, distinto in catasto al foglio 96 mappale 60 Sub. 1-2-mappale 62 sub 6-11-14-15-19-21-22-23-25. ID 4848 >> a seguito di Ordinanza di sgombero e messa in sicurezza del Sindaco di Leonessa.

Presentazione in data 19/02/2019 al n. di prot. 132817 USR Lazio e Comune di Leonessa (RI).

Rilascio in data 02.10.2019.

Risulta agli atti del Comune di Leonessa (RI) anche la **Revoca di Ordinanza di inagibilità prot. n.112 del 28.12.2020**, emessa a seguito della conclusione dei lavori di riparazione danni strutturali "con esito B" comunicata ed asseverate dai progettisti unitamente alla Attestazione di regolare esecuzione prot. n.10179 del 16.12.2020 ( Vedere allegato n. 4, pagine 52 e 53 ).

### 7.1 Conformità edilizia:

In base a quanto trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Leonessa (RI) con nota prot. n. 242 del 10.01.2024 a seguito di richiesta accesso atti tecnico/amministrativi in materia edilizia ed urbanistica, prot. n. 117 del 05.01.2024, oltre a quanto trasmesso dall'U.S.R. Lazio con nota pec prot. n. 0400139 del 22.03.2024 a seguito di specifica richiesta accesso atti tecnico/amministrativi con nota pec del 05.03.2024, da parte del tecnico esperto alla stima e verifica, relativamente al cespite oggetto di pignoramento, risulta essere presente agli atti:

- Decreto Dirigenziale USR Lazio (Commissario Sisma Centro Italia 2016) n.A01030 del 02.10.2019 rilasciato a Squintani Enrico (Presidente/delegato dei proprietari dell'aggregato edilizio equivalente a SCIA edilizia Prot. 12-057033-00000002724 ID 4848/2019 per <<interventi di riparazione e rafforzamento locale su edifici ai sensi delle ordinanze 4 e 8 del Commissario straordinario alla ricostruzione – determinazione del contributo in favore di Enrico Squintani in qualità di proprietario e delegato dagli altri soggetti legittimati, del fabbricato adibito ad uso abitativo sito nel Comune di Leonessa, distinto in catasto al foglio 96 mappale 60 Sub. 1-2-mappale 62 sub 6-11-14-15-19-21-22-23-25. ID 4848 >> e relativi elaborati allegati;
- Comunicazione di Fine Lavori del 26.11.2020;
- Richiesta revoca ordinanza di inagibilità del 16.12.2020;
- Revoca ordinanza di inagibilità rilasciata dal Sindaco con nota prot. n.112 del 28.12.2020.

Pertanto per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 07.05.2024, per quanto è stato trasmesso dal Comune di Leonessa (RI) e dall'U.S.R. Lazio, si è constatato, con riferimento all'elaborato grafico denominato "ELG026\_PROGETTO\_STRUTTURALE\_TAV\_ES\_02\_Agg.pdf terzo caricamento" allegato all'ultimo ("caricamento" allegato al) titolo abilitativo edilizio che è stato trasmesso al CTU dall'U.S.R. Lazio (quale quello allegato al Decreto Dirigenziale n.A01030 del 02.10.2019), in generale una sostanziale conformità con lo stato dei luoghi ad eccezione di una non perfetta corrispondenza dell'elaborato grafico per quanto riguarda la non rappresentazione al piano terra zona soggiorno/ingresso del vano scala che da accesso alternativo al piano seminterrato.

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

#### Regolarizzabili in generale mediante:

Trattasi di probabile refuso grafico minimale che tuttavia non costituisce violazione edilizia potendo rientrare nelle previsioni dell'art. 34-bis) e ter) del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, fatta salva

la valutazione di ammissibilità da parte degli Enti preposti alla ricezione e valutazione del titolo edilizio.

Pratica Edilizia di aggiornamento (solo presuntil): € 1.000,00

Oneri Totali (solo presuntil): € 1.000,00

**NOTA BENE:** gli importi sopra riportati sono solo stimati e presunti e valutati alla data della redazione della presente perizia (quindi possono essere soggetti a variazione, anche in aumento e con oneri sempre e solo in capo esclusivo all'acquirente!) in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità di redazione e presentazione della istanza edilizia/urbanistica e da quanto poi sarà stabilito dagli Enti competenti alla ricezione, controllo, verifica e rilascio o attestazione della stessa.

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 258 del 7 agosto 2013
Zona omogenea (presuntal):	Zona A Centro Storico - Sottozona A1 Nuclei Urbani di particolare valore storico-artistico, con caratteristiche architettoniche, tipologiche ed ambientali peculiari.
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 21 e 30 NTA allegate al PRG vigente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NON NOTO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NON NOTI.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NON NOTO.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere Artt. 21 e 30 NTA allegate al PRG vigente
Rapporto di copertura:	Vedere Artt. 21 e 30 NTA allegate al PRG vigente
Altezza massima ammessa:	Vedere Artt. 21 e 30 NTA allegate al PRG vigente
Volume massimo ammesso:	Vedere Artt. 21 e 30 NTA allegate al PRG vigente
Altro:	Gli indici urbanistici della zona vanno ricondotti a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione relative al PRG vigente, con riferimento alle prescrizioni e limiti della Zona urbanistica in cui ricade, oltre alle previsioni del PTPR Lazio vigente per la zona ed a quelle delle zone sicmiche di cui agli art. 93-94-94 bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.

**Note sulla conformità:**

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 07.05.2024, il cespite oggetto di pignoramento è costituito da abitazione civile in aggregato edilizio ubicato nel Centro Storico del Comune di Leonessa (RI), prevalentemente residenziale, che ospita in generale molti altri fabbricati con caratteristiche simili a quello in oggetto, quindi in termini di tipologia ed anche di destinazione d'uso in genere quale abitazione civile, si può ritenere che è sostanzialmente conforme alle previsioni del PRG vigente per la zona in questione, pertanto al momento sussistono le condizioni per attestare la conformità urbanistica, fatte sempre e comunque salve le previsioni del PRG vigente.

Trattasi di abitazione civile distribuita su più livelli in aggregato edilizio in Centro Storico del capoluogo Leonesse, di cinque piani totali, di cui uno seminterrato ed uno di sottotetto. L'ingresso principale all'appartamento avviene da portone posto sulla centrale Corso San Giuseppe, mentre al piano seminterrato vi è un secondo ingresso tramite portone posto su Via Durante Dorio, quindi entrambi gli accessi sono raggiungibili direttamente dalla via pubblica; in particolare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta:

- al piano seminterrato da androne di ingresso coperto, pollaio, portico, due cantine di cui una in grotta, un magazzino da quale, tramite piccolo vano scala interno (coperto con botola in legno), si accede al soggiorno/ingresso del piano terra ed una corte scoperta da cui tramite scala esterna si accede al balcone da cui si può accedere tramite porte finestra al soprastante appartamento;
- al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere un bagno ed un balcone scoperto accessibile da una delle camera, dalla cucina e dal disimpegno, oltre ad un vano scala di collegamento al livello superiore;
- al piano primo da una camera con finestra.

**Quota e tipologia del diritto:**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]  
1/2 di [redacted] - Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Eventuali comproprietari:  
nessuno.

**Superficie complessiva lorda (SR+SNR+CORTE)** di circa mq **268,00**.

E' posto al piano seminterrato, terra e primo con H interna netta variabile, nei vari ambienti, da un minimo di circa 2.50 m ad un massimo di circa 2.90 m.

L'edificio è stato edificato in epoca remota, ed oggetto di soli lavori di manutenzione straordinaria in parte delle strutture portanti nell'anno 2020.

L'intero fabbricato è composto da cinque piani complessivi di cui quattro fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civio 23 ed ha un'altezza utile interna variabile (Vedere Allegato n.01).

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>scarse.</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse.</b>

**NOTA BENE:** al momento del sopralluogo del 07.05.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere sostanzialmente in sufficiente stato di manutenzione relativamente agli ambienti che sono stati oggetto di intervento nel 2020, mentre tutte le altre parti, in tutti e tre i piani, che non sono state interessate invece necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria, unitamente agli impianti tecnologici.

Impianti:  
Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI.
Epoca di realizzazione/adequamento	Non nota / deve essere rifatto.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO, deve essere realizzato
----------------------------------	----------------------------

**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	NON NOTO.
---	-----------

**NOTA BENE:** I lavori di riparazione danni da sisma del 2020 hanno riguardato solo una parte dell'unità immobiliare pignorata, quindi in generale il cespite per poter essere effettivamente "abitabile" nella sua interezza deve essere oggetto di altri ed importanti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovranno essere identificati al fine di rispettare le previsioni del DPR n.380/2001 e ss.mm. ed NTA di PRG.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 07.05.2024 prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo edilizio che è stato fornito dall'Ufficio Speciale della Ricostruzione (U.S.R.) della Regione Lazio ed allegato al Decreto Dirigenziale n.A01030 del 02.10.2019.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda/potenziale (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie equivalente (mq)
Superficie secondaria - magazzino PS1	sup reale lorda	27,50	0,40	11,00
Superficie secondaria - portico PS1	sup reale lorda	6,10	0,30	1,83
Superficie secondaria - pollaio PS1	sup reale lorda	6,40	0,20	1,28
Superficie secondaria - androne PS1	sup reale lorda	16,30	0,50	8,15
Superficie secondaria - corte scoperta PS1	sup reale lorda	19,20	0,10	1,92

Superficie secondaria - cantina PS1	sup reale lorda	34,60	0,40	13,84
Superficie primaria - appartamento PT	sup reale lorda	133,10	1,00	133,10
Superficie secondaria - balcone PT	sup reale lorda	5,90	0,30	1,77
Superficie primaria - appartamento P1	sup reale lorda	18,70	1,00	18,70
		268,10		191,59

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

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2023.

Zona: Leonessa (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 550,00.

Valore di mercato max (€/mq): 800,00.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite oggetto di pignoramento e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento il cespite composto da Abitazione Civile in Corso San Giuseppe n.23 si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi allo strumento urbanistico vigente, mediante "Stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata - per quanto possibile - direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Leonessa (RI) e zone limitrofe e similari, ovvero quelli posti nel CRATERE SISMA CENTRO ITALIA 2016. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, del bene oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Leonessa (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti (RI);

Uffici del registro di Rieti (RI);

Ufficio tecnico di Leonessa (RI);

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in base ai dati OMI, aggiornati al 2° semestre 2023: per edifici adibiti ad abitazioni civili nel Comune di Leonessa (RI), risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo): min: 550,00 Euro, max: 800,00 Euro, valore medio 675,00 Euro;

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

8.3 Valutazione corpi:

**Identificativo corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Superficie secondaria - magazzino PS1	11,00	€ 700,00	€ 7.700,00
Superficie secondaria - portico PS1	1,83	€ 700,00	€ 1.281,00
Superficie secondaria - pollaio PS1	1,28	€ 700,00	€ 896,00
Superficie secondaria - androne PS1	8,15	€ 700,00	€ 5.705,00
Superficie secondaria - corte scoperta PS1	1,92	€ 700,00	€ 1.344,00
Superficie secondaria - cantina PS1	13,84	€ 700,00	€ 9.688,00
Superficie secondaria - appartamento PT	133,10	€ 700,00	€ 93.170,00
Superficie secondaria - balcone PT	1,77	€ 700,00	€ 1.239,00
Superficie secondaria - appartamento P1	18,70	€ 700,00	€ 13.090,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 134.113,00
Valore corpo			€ 134.113,00
Valore complessivo intero			€ 134.113,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 134.113,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1 proprietà)
Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16	Abitazione di tipo popolare [A4]	191,59	€ 134.113,00	€ 134.113,00

**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%)	€ 20.116,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	Non noti

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.496,08
Valore arrotondato immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.500,00

ASTE GIUDIZIARIE®  
Data generazione:  
01.10.2024

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto alla stima  
INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Beni in Leonessa (RI)  
Corso San Giuseppe n.23

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.

Abitazione Civile catastalmente individuate come "Abitazione di tipo popolare [A4]" sita in Leonessa (RI) CAP: 02016, Corso San Giuseppe n.23.

Trattasi di abitazione civile distribuita su più livelli in aggregato edilizio in Centro Storico del capoluogo Leonessa, di cinque piani totali, di cui uno seminterrato ed uno di sottotetto. L'ingresso principale all'appartamento avviene da portone posto sulla centrale Corso San Giuseppe, mentre al piano seminterrato vi è un secondo ingresso tramite portone posto su Via Durante Dorio, quindi entrambi gli accessi sono raggiungibili direttamente dalla via pubblica; in particolare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta:

- al piano seminterrato da androne di ingresso coperto, pollaio, portico, due cantine di cui una in grotta, un magazzino da quale, tramite piccolo vano scala interno (coperto con botola in legno), si accede al soggiorno/ingresso del piano terra ed una corte scoperta da cui tramite scala esterna si accede al balcone da cui si può accedere tramite porte finestra al soprastante appartamento;
- al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere un bagno ed un balcone scoperto accessibile da una delle camera, dalla cucina e dal disimpegno, oltre ad un vano scala di collegamento al livello superiore;
- al piano primo da una camera con finestra.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [redacted] residenza [redacted] - Stato Civile: non noto - Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: non nota

1/2 di [redacted] Piena proprietà  
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: non noto - Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: non nota

Eventuali comproprietari:  
nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- [redacted] proprietaria per la quota di 1/2;  
- [redacted] proprietario per la quota di 1/2,  
NCEU di Leonessa (RI), Foglio 96, Particella 62, Subalterno 19, indirizzo Corso San Giuseppe n.23, piano S1-T-1, Comune Leonessa (RI), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 197 mq, rendita € 247,90.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.