

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
..... "omissis" .... S.r.l.  
contro:  
..... "omissis" .... e ..... "omissis" ....

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

N° Gen. Rep. **76/2019**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15.02.2023 ore 9.30  
Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto COLONNELLO**  
Custode Giudiziario: **Avv Francesca BLASI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**n. 5 APPARTAMENTI** e **n. 1 ABITAZIONE** isolata con magazzino pertinenziale  
in 3 edifici distinti ubicati nella Frazione di **"Albaneto"** del Comune di **LEONESSA (RI)**

**Lotto 01**

**Appartamento - Fg. 131 p.lla 452 sub. 4 (P. Seminterrato) Cat. A/3**

**Lotto 02**

**Appartamento - Fg. 131 p.lla 452 sub. 5 (P. Terra) Cat. A/3**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto 03**

**Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 6 (P. Terra) Cat. A/3**

**Lotto 04**

**Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 7 (P. Primo) Cat. A/3**

**Lotto 05**

**Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 8 (P. Secondo) Cat. A/3**

**Lotto 06**

**Abitazione - Fg. 131 p.lla 212 sub. 1 (Piano PS1-T-1 ) Cat. A/2**  
**Magazzino pertinenziale - Fg. 131 p.lla 212 sub. 2 (Piano PS1 ) Cat. C/2**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Esperto alla stima: **Architetto Marco SIGNORETTI**  
Codice fiscale e Partita IVA:: **SGN MRC 64S27 H501A - 00792840571**  
Studio in: **Via Paolessi 83 - 02100 Rieti**  
Telefono / Fax : **0746-200.628 340- 85.71.291**  
mail: **bbanele@libero.it**  
Pec: **marco.signoretti@archiworldpec.it**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**INDICE SINTETICO \_\_\_\_\_ (LOTTO 04)****1. Ubicazione**

- APPARTAMENTO in edificio aggregato, nel centro storico della Frazione di **"Albaneto"** in Comune di **LEONESSA (RI)** (02016)

Attuale intestazione catastale:

- ..... **"omissis"** .... nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con:  
..... **"omissis"** .... nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: ..... **"omissis"** ....

Attuale Identificavo catastale

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [Cat. A/3]

- foglio **131**, particella **574**, subalterno **7**, scheda catastale presente in atti, indirizzo LOCALITÀ ALBANETO snc, piano 1, comune LEONESSA (Codice: E535), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, Superficie Catastale: Totale 76 mq, Totale escluse aree scoperte: 76 m<sup>2</sup>, rendita Euro 159.07;

**2. Stato di possesso**

Immobile concesso in locazione per il solo uso di *"case vacanze"* alla *"Soc. .... **"omissis"** .... S.r.l."* (C.F. : 12436191006), società subentrata alla Soc. *"..... **"omissis"** ....S.r.l."* (*verbale di modifica della ragione sociale Notaio ..... **"omissis"** ....in data 11.05.2015 rep. 1206*) in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato in data 03.08.2013 della durata di anni 6+6 (sei+sei), dal 03.08.2013 al 02.08.2019, rinnovato di 6 anni a tutto il 02.08.2025, per un canone annuale complessivo, unitamente ad altri due appartamenti nel medesimo edificio, di € 18.000,00 (Euro diciottomila), ovvero € 1.500,00 mensili, corrispondenti ad € 500/mese per ciascuno dei 3 appartamenti (sub. 6, sub. 7 e sub.8), rispettivamente: **Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5**, della procedura esecutiva trattata;

Contratto di locazione acquisito (*Vedi Allegato 10*), registrato presso U.R. di Rieti in data 03.09.2013, prot. 21027, Serie 3 n. 3240, opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente la trascrizione del pignoramento (Form. n. **3848** del 20.06.2019).

**3. Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili**

Verificata con esito: NEGATIVO

**4. Creditori Iscritti**

..... **"omissis"** .... S.p.a.

con sede in Torino P.zza San Carlo n. 156 - C.F./ P.IVA : ..... **"omissis"** ....

Ipoteca Volontaria a proprio favore iscritta a Rieti in data 16.04.2010 Form. **786**

**5. Comproprietari**

Nessuno, oltre i debitori eseguiti

**6. Misure Penali**

Non rilevate

**7. Continuità delle trascrizioni**

Verificata con esito positivo

**8. Prezzo**

**LOTTO 04** - Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 7 (P. Primo ) Cat. A/3

Valore complessivo intero: ..... in cifra tonda € **38.000,00**

**Bene:**

APPARTAMENTO in edificio aggregato, nel centro storico della Frazione di **"Albaneto"**  
in Comune di **LEONESSA (RI)** (02016)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto 04**

**Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 7 (P. Primo) Cat. A/3**

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"

**Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 7 (P. Primo) Cat. A/3**

**Abitazione di tipo economico [Cat. A/3]**

Quota, tipologia del diritto e attuale intestazione catastale :

- ..... **"omissis"** .... nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà' 1/1 in regime di comunione dei beni con:  
STOCCHI Nicola nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: ..... **"omissis"** ....

Attuale Identificavo catastale

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [Cat. A/3]

- foglio **131**, particella **574**, subalterno **7**, scheda catastale presente in atti , indirizzo LOCALITA' ALBANETO snc, piano 1°, comune LEONESSA (Codice: E535), categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4 , Superficie Catastale: Totale 76 mq, Totale escluse aree scoperte: 76 m², rendita Euro 159.07;

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.7 risulta variato in Località Albaneto, A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 159,07;
- variazione toponomastica del 01/09/2015 protocollo n. ri0068439 in atti dal 01/09/2015
- variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 15880.1/2015) l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.7 risulta variato in Località Albaneto, A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 159,07;
- variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. ri0153961 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 15824.1/2011)

- l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.7 risulta variato in Frazione Albaneto, A/3 -appartamento di tipo economico, rendita di Euro 159,07;
- frazionamento del 15/10/1999 in atti dal 15/10/1999 frazionamento per trasferimento di diritti (n. d01282.1/1999) l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.7 risulta variato in Località Albaneto, A/3 - appartamento di tipo economico, rendita di Euro 159,07;
  - Leonessa, NCEU Fg. 131 p.lla 574 sub.4, Frazione Albaneto, A/2, classe 1, vani 13,5, con rendita catastale Lit.121.500, piano terra, 1°, 2°;
  - variazione del 07/10/1999 in atti dal 07/10/1999 da in corso di costr. ad ultimato (n. d01228.1/1999) l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato in Frazione Albaneto, A/2 - appartamento di tipo civile, rendita Lit.121.500;
  - variazione del 24/06/1993 in atti dal 07/10/1999 da area urbana ad in corso di costruzione (n. 91.1/1993) l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato in Frazione Albaneto;
  - variazione del 08/06/1993 in atti dal 07/10/1999 demolizione (n. 84.1/1993) l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato inf/1 - area urbana;
  - variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato in A/6 - appartamento di tipo rurale, rendita Lit.11.200;
  - voltura del 05/10/1985 in atti dal 24/09/1987 (n. 156/1986) l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato in A/6 - appartamento di tipo rurale, rendita Lit.256;
  - impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile Fg. 131 p.lla 574 sub.4 risulta variato in Frazione Albaneto, A/6 - appartamento di tipo rurale, rendita Lit.256;

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevati  
(in presenza di condominio di fatto, non costituito)

#### **Confini:**

Nord : P.zza S. Nicola (già P.zza S. Maria degli Angeli)

Sud: Fg. 131, p.lla 585

Est: Fg. 131, p.lla 575

Ovest: strada pubblica (Via Viesci)

Piano Inferiore: Fg. 131 p.lla 574 sub.6

Piano Superiore : Fg. 131 p.lla 574 sub.8

#### **Conformità catastale:**

Non sono state riscontrate irregolarità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## **2. DESCRIZIONE GENERALE:**

**APPARTAMENTO** nel centro storico della frazione di “Albaneto” del Comune di Leonessa (RI), articolato su unico livello con esposizione su due lati (Nord ed Ovest), termo autonomo, in ordinarie condizioni manutentive generali, inserito al piano Primo di un edificio aggregato composto da n. 3 unità immobiliari residenziali, una per ciascun piano, costituenti altrettanti lotti della procedura esecutiva trattata (**Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5**), realizzato in epoca remota, ristrutturato nel 1985, con ingresso da P.zza S. Nicola (già P.zza S. Maria degli Angeli) per il tramite di un androne con scala, comuni con il sovrastante sub. 8 (**Lotto 5 della procedura esecutiva**).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'APPARTAMENTO si compone di: soggiorno con angolo cottura, camino e stufa a pellet, n. 2 bagni, disimpegno e n. 2 camere da letto, per una superficie utile netta calpestabile complessiva di **mq. 63.31**, corrispondente ad una superficie lorda di **mq 89.66**.



**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** Centro Storico (A3) residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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



### 3. STATO DI POSSESSO:

Immobile concesso in locazione per il solo uso di "case vacanze" alla "Soc. .... **"omissis"** ....S.r.l." (C.F. : 12436191006), società subentrata alla Soc. "..... **"omissis"** ....S.r.l." (*verbale di modifica della ragione sociale Notaio ..... **"omissis"** ....in data 11.05.2015 rep. 1206*) in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato in data 03.08.2013 della durata di anni 6+6 (sei+sei), dal 03.08.2013 al 02.08.2019, rinnovato di 6 anni a tutto il 02.08.2025, per un canone annuale complessivo, unitamente ad altri due appartamenti nel medesimo edificio, di € 18.000,00 (Euro diciottomila), ovvero € 1.500,00 mensili, corrispondenti ad € 500/mese per ciascuno dei 3 appartamenti (sub. 6, sub. 7 e sub.8), rispettivamente: **Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5**, della procedura esecutiva trattata;

Contratto di locazione acquisito (*Vedi Allegato 10*), registrato presso U.R. di Rieti in data 03.09.2013, prot. 21027, Serie 3 n. 3240, opponibile alla procedura in quanto stipulato in data antecedente la trascrizione del pignoramento (Form. n. **3848** del 20.06.2019).



### 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:

Nessuno.

##### 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:

- ..... **"omissis"** .... S.p.a. (**creditore ipotecario**)  
con sede in Torino P.zza San Carlo n. 156 - C.F./P.IVA : ..... **"omissis"** ....

contro:

- ..... **"omissis"** .... (**Terzo datore di ipoteca**)  
nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprieta' 1/2
- ..... **"omissis"** .... (**Terzo datore di ipoteca**)  
nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprieta' 1/2

- **Debitore non datore di ipoteca**

Ristorante "..... **"omissis"** .... S.r.l.  
con sede a Roma C.F./ P.Iva : ..... **"omissis"** ....

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 780.000; Importo capitale: € 390.000;

A rogito della Dott.ssa ..... **"omissis"** .... , Notaio in Rieti, stipulato in data 14.04.2010 n. 28234/15785;Ipoteca Iscritta a Rieti in data 16.04.2010 **Form. 786****4.2.2 Pignoramenti:**• **Pignoramento**

a favore di:

- ..... **"omissis"** .... S.r.l.  
con sede a Conegliano (TV) C.F./ P.Iva : ..... **"omissis"** ....

contro:

- ..... **"omissis"** ....  
nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprieta' 1/2
- ..... **"omissis"** ....  
nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprieta' 1/2

Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili;

A rogito: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rieti in data 05.06.2019

Rep. 533/2019

Pignoramento trascritto a Rieti in data 20.06.2019 **Form. 3848;**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Verificata con esito positivo.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna trascritta

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:** non rilevate (in assenza di condominio costituito)**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate (in assenza di condominio costituito)**Spese condominiali scadute ed insolute:** non rilevate (in assenza di condominio costituito)**Millesimi di proprietà:** non rilevati (in assenza di condominio costituito)**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Verificata con esito negativo**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevate (in assenza di condominio costituito)**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati**Avvertenze ulteriori:** non rilevate**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** "G"

Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data 16.01.2023 al n. prot. 50414

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolari/Proprietari:**

- ..... **"omissis"** .... nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni con:  
..... **"omissis"** .... nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: ..... **"omissis"** ....

**Titolari dal 25.06.1993 ad oggi \_\_\_\_\_ (attuali proprietari)**In forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. .... **"omissis"** .... , Notaio in L'Aquila (AQ), stipulato in data 25.06.1993, n. 75106;

Atto riferito all'unità immobiliare Fg. 131, p.lla 574 sub. 4, oggi identificata in catasto:

Fg. **131**, p.lla **574** sub. **7** (Lotto 04)Atto trascritto a Rieti , in data 17.07.1993 **Form. 4289.****Precedenti proprietari:**

- ..... **"omissis"** .... nata a L'Aquila il 20-05-1955 C.F. .... **"omissis"** ....  
1/14 di piena proprietà;
- ..... **"omissis"** .... nata a Napoli il 11-03-1958 C.F. .... **"omissis"** ....  
1/14 di piena proprietà;
- ..... **"omissis"** .... nato a L'Aquila il 06-08-1954 C.F. .... **"omissis"** ....  
1/14 di piena proprietà;



- ..... **"omissis"** .... nato a L'aquila il 28-11-1958 C.F. .... **"omissis"** ....  
1/7 di piena proprietà
- ..... **"omissis"** .... nato a Pettorano Sul Gizio il 02-03-1936 C.F. .... **"omissis"** ....  
1/14 di piena proprietà;
- ..... **"omissis"** .... nato a L'aquila il 12-11-1961 C.F. .... **"omissis"** ....  
1/7 di piena proprietà;
- ..... **"omissis"** .... nato a Leonessa il 07-03-1960 C.F. .... **"omissis"** ....  
1/7 di piena proprietà;
- ..... **"omissis"** .... nato a Leonessa il 02-09-1953 C.F. .... **"omissis"** ....  
1/14 di piena proprietà;
- ..... **"omissis"** .... nato a L'aquila il 23-01-1955 C.F. .... **"omissis"** ....  
1/7 di piena proprietà;
- ..... **"omissis"** .... nata a Malta il 16-06-1939 C.F. .... **"omissis"** ....  
1/14 di piena proprietà.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **506/1573 del 02.04.1985**

Intestazione: ..... **"omissis"** .... e ..... **"omissis"** .... e ..... **"omissis"** ....

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: *"Consolidamento e risanamento conservativo di un fabbricato di civile abitazione"*  
conseguente a ripristino e riparazione danni sisma 1979

Presentazione in data 23.03.1985 al n. di prot. 1573

Rilascio in data 02.04.1985 al n. di prot. 1573

Numero pratica: **n. 439 Reg. - Prot. 9027 del 06.10.1999**

Intestazione: ..... **"omissis"** .... e ..... **"omissis"** ....

Tipo pratica: **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività ex. L. 662/96)**

Per lavori di: Variante finale

Presentazione in data 06.10.1999 al n. di prot. 9027

**Collaudo Statico** depositato alla Regione Lazio (Ex Genio Civile) n. pos. 01122 del 03.09.1999

**Agibilità:** rilasciata in data 03/12/1999;

### 7.1 Conformità edilizia:

Si segnala che la citata D.I.A. n. 439 Reg. Prot. 9027 del 06.10.1999, inoltrata a conclusione dei lavori di *"Consolidamento e risanamento conservativo"* dell'intero fabbricato conseguente a ripristino e riparazione dei danni del sisma del 1979 autorizzati con C.E. 506/1573 del 02.04.1985, è stata oggetto di richiesta di integrazione documentale da parte del Comune di Leonessa con nota n. prot. 9027 del 20.10.1999 che, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, non sembrerebbe essere stata definita. In tal caso sarà necessario regolarizzare tale situazione mediante la definizione di una procedura per *"Accertamento di conformità"* con deposito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di specifico progetto *"a sanatoria"* con contestuale deposito di CILA/SCIA (artt. 36 e 37 del DPR 380/2001).

Si rileva tuttavia che detta regolarizzazione potrebbe non essere necessaria in ragione del fatto che gli interventi previsti nella citata D.I.A. n. 439 Reg. Prot. 9027 del 06.10.1999 sono stati ugualmente recepiti dall'Amm.ne comunale nel Certificato di Agibilità da quest'ultima rilasciato in data 03/12/1999, laddove viene dichiarato abitabile l'intero edificio che, per numero di piani ad uso residenziale (n. 3), numero di unità immobiliari (n. 3) e tipologia di ambienti, corrispondono a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla citata D.I.A. n. 439 Reg. Prot. 9027 del 06.10.1999 e al relativo accatastamento del 15.10.1999.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In ogni caso, il costo per un'eventuale regolarizzazione "ex-post", sia in termini di "oneri amministrativi" (oblazioni, sanzioni, diritti istruttori, tributi, ect), che di "spese tecniche" (oneri fiscali e previdenziali, compresi) è ragionevolmente assorbito nel valore a corpo del compendio e nella detrazione finale del 15% del valore di stima per "assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria", come da disposizioni del Giudice delle Esecuzioni (V. p.to 8.4 "Adeguamenti e correzioni della stima")

Rif.: "DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE" (Allegato 4)

## 7.2 Conformità urbanistica:

|                                                                 |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | P.R.G. (Piano Regolatore Generale)                                                  |
| In forza della delibera:                                        | Approvazione: D.G.R. Lazio n. 258 del 07.08.2013                                    |
| Zona omogenea:                                                  | ZONA: "A" (Centro Storico) sottozona "A3"                                           |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 9319 del 14.10.2022 (Allegato 4.1) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 9319 del 14.10.2022 (Allegato 4.1) |
| Rapporto di copertura:                                          | Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 9319 del 14.10.2022 (Allegato 4.1) |
| Altezza massima ammessa:                                        | Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 9319 del 14.10.2022 (Allegato 4.1) |
| Volume massimo ammesso:                                         | Vedi ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 9319 del 14.10.2022 (Allegato 4.1) |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                                                  |

### Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Lotto 04**

APPARTAMENTO in edificio aggregato, nel centro storico della Frazione di "Albaneto"  
in Comune di **LEONESSA (RI)** (02016)

**Appartamento - Fg. 131 p.lla 574 sub. 7 (P. Primo) Cat. A/3**

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [Cat. A/3]

**APPARTAMENTO** nel centro storico della frazione di "Albaneto" del Comune di Leonessa (RI), articolato su unico livello con esposizione su due lati (Nord ed Ovest), termo autonomo, in ordinarie condizioni manutentive generali, inserito al piano Primo di un edificio aggregato composto da n. 3 unità immobiliari residenziali, una per ciascun piano, costituenti altrettanti lotti della procedura esecutiva trattata (**Lotto 3, Lotto 4 e Lotto 5**), realizzato in epoca remota, ristrutturato tra il 1985 e il 1999, con ingresso da P.zza S. Nicola (già P.zza S. Maria degli Angeli) per il tramite di un androne con scala, comuni con il sub. 8 (**Lotto 5 della procedura esecutiva**).

L'APPARTAMENTO si compone di: soggiorno ed angolo cottura con camino e stufa a pellet, n. 2 bagni, disimpegno e n. 2 camere da letto, per una superficie utile netta calpestabile complessiva di **mq. 63.31**, corrispondente ad una superficie lorda di **mq 89.66**.

Quota, tipologia del diritto e attuale intestazione catastale :

- ..... "**omissis**" .... nata a LEONESSA (RI) il 01/10/1954 C.F.: ..... "**omissis**" ....  
Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni con:  
..... "**omissis**" .... nato a LEONESSA (RI) il 10/08/1939 C.F.: ..... "**omissis**" ....

Comproprietari: nessuno, oltre i debitori eseguiti

L'edificio è stato costruito in epoca remota (presumibilmente ante 1942)

L'edificio è stato ristrutturato tra il 1985 e il 1999

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi interamente fuori terra.

Stato di manutenzione generale: ordinario

Condizioni generali dell'immobile:

Il compendio si presenta in ordinarie condizioni manutentive, coerenti con l'epoca della sua ristrutturazione edilizia generale.

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante singole e doppie a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **ordinarie**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ordinarie**

|                     |                                                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>ordinarie</b>                              |
| Pareti esterne      | materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>ordinarie</b>           |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>ordinarie</b>                                                                        |
| Plafoni             | materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>ordinarie</b>                                                                        |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>ordinarie</b> |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>maioliche di monocottura</b> condizioni: <b>ordinarie</b>                         |

**Impianti:**

|                |                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antifurto      | inesistente                                                                                                                                                                                                         |
| Antincendio    | inesistente                                                                                                                                                                                                         |
| Ascensore      | inesistente                                                                                                                                                                                                         |
| Citofonico     | inesistente                                                                                                                                                                                                         |
| Elettrico      | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>                                                                                                |
| Energia solare | inesistente                                                                                                                                                                                                         |
| Fognatura      | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>ordinarie</b> conformità: <b>da collaudare</b> |
| Gas            | tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>ordinarie</b> conformità: <b>da collaudare</b>                                          |
| Idrico         | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato e polietilene</b> condizioni: <b>ordinarie</b> conformità: <b>da collaudare</b>       |
| Telefonico     | inesistente                                                                                                                                                                                                         |
| Termico        | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>stufa a pellet</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>ordinarie</b> conformità: <b>da collaudare</b> |
| Ventilazione   | inesistente                                                                                                                                                                                                         |

**Impianti****Impianto elettrico:**

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Esiste impianto elettrico          | SI        |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1985-1999 |

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
|-------------------------------------------------------------|----|

**Riscaldamento:**

|                                    |                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento   | SI                                                   |
| Tipologia di impianto              | Autonomo con stufa a pellet e radiatori in alluminio |
| Stato impianto                     | ordinarie                                            |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1985-1999                                            |

**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:**

La consistenza è stata riferita alla Superficie netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate.

| Destinazione | Parametro       | Superficie reale/potenziale mq. | Coeff. | Superficie equivalente Mq. |
|--------------|-----------------|---------------------------------|--------|----------------------------|
| SOGGIORNO    | sup reale netta | 27.58                           | 1,00   | 27.58                      |
| CAMERA - 01  | sup reale netta | 11.05                           | 1,00   | 11.05                      |
| CAMERA - 02  | sup reale netta | 10.10                           | 1,00   | 10.10                      |
| WC_01        | sup reale netta | 4.50                            | 1,00   | 4.50                       |
| WC_02        | sup reale netta | 2.78                            | 1,00   | 2.78                       |
| DISIMPEGNO   | sup reale netta | 7.30                            | 1,00   | 7.30                       |
|              |                 | <b>63.31</b>                    |        | <b>63.31</b>               |

Accessori: nessuno

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

Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunti da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione , il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 700,00 (di Sup. netta equivalente ).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 28.12.2022

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di RIETI; Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI; Ufficio del Registro di RIETI; Ufficio tecnico del Comune di Leonessa (RI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali .

**8.3 Valutazione corpi:****Corpo A –**

**Abitazione Fg. 131 p.lla 574 sub. 7- Piano Primo Cat. A/3**

**Abitazione di tipo economico [Cat. A/3]**

Stima sintetica comparativa parametrica

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente<br/>Mq.</i> | <i>Valore Unitario<br/>€/mq</i> | <i>Valore Complessivo<br/>€</i> |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| SOGGIORNO           | 27.59                                 |                                 |                                 |
| CAMERA_01           | 11.05                                 |                                 |                                 |
| CAMERA_02           | 10.10                                 |                                 |                                 |
| WC_01               | 4.50                                  |                                 |                                 |
| WC_02               | 2.78                                  |                                 |                                 |
| DISIMPEGNO          | 7.30                                  |                                 |                                 |
| Tot. mq.            | 63.31                                 | €/mq. 700,00                    | € 44.317,00                     |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo  
 Valore a corpo accessori (nessuno)

€ 44.317,00  
 € 00,00

Valore complessivo intero, diritto e quota

€ 44.317,00

#### Riepilogo:

| ID                                                 | Immobile                                 | Superficie<br>Equivalentente<br>Mq. | Valore intero<br>medio ponderale<br>€ | Valore diritto e<br>quota<br>1/1 |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| <b>APPARTAMENTO</b><br>Fg. 131 p.lla 574<br>sub. 7 | Abitazione di<br>tipo economico<br>[A/3] | 63.31                               | € 44.317,00                           | € 44.317,00                      |

#### 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 disposizioni del  
 Giudice delle Esecuzioni (min 15 %)

€ 6.647,55

#### 8.5 Prezzo base d'asta del **LOTTO-04:** ( di 6 ) :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
 trova ..... in cifra tonda:

**€ 38.000,00**

Data generazione: 14.01.2023

L'Esperto alla stima  
**Architetto Marco Signoretti**