



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:

..... "omissis"



N° Gen. Rep. **92/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.05.2025 ore 9.15

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca BLASI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI nei Comuni di: CITTADUCALE (RI), CONTIGLIANO (RI) e RIETI (RI)

Lotto 01

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Cittaducale (Fg. 25 P.IIa 155)

Lotto 02

EDIFICIO RESIDENZIALE nel Comune di Cittaducale (Fg. 24 P.IIa 469 graffata con P.IIa 67)

Lotto 03

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Contigliano (Fg. 35 P.IIa 111)

Lotto 04

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Rieti (Fg. 79 P.IIa 582)

Lotto 05

EDIFICIO RESIDENZIALE nel Comune di Rieti (Fg. 89 P.IIa 9)
con **ANNESI pertinenziali** (Fg. 89 P.IIa 267)

Lotto 05

Comune di Rieti

EDIFICIO RESIDENZIALE (Fg. 89 P.IIa 9)

con **ANNESI pertinenziali** (Fg. 89 P.IIa 267)

Esperto alla stima: **Architetto Marco SIGNORETTI**

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Paolessi 83 - 02100 Rieti

Telefono / Fax: 0746-200.628

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it



ASTE GIUDIZIARIE
INDICE SINTETICO

Intero compendio suddiviso in n. 5 LOTTI

ASTE GIUDIZIARIE**1. Ubicazione:**

- IMMOBILI nei Comuni di **CITTADUCALE** (RI), **CONTIGLIANO** (RI) e **RIETI** (RI)

Attuale intestazione catastale per ciascuno dei 5 lotti costituenti il compendio:

- **“omissis”** (Proprietà **1/1**)
con sede in RIETI (RI) C.F. / P.Iva: **“omissis”**

Dati Catastali: Attuali Identificativi catastali**Lotto 01****TERRENO EDIFICABILE** in Comune di **CITTADUCALE** (RI) – capoluogo
Zonizzazione di PRG: Zona “C4” di Espansione residenziale estensiva 2° tipoIdentificazione catastale:

- foglio **25**, particella **155**
qualità: Seminativo Arborato, classe 2, sup. catastale mq 1080, R.D. € 4.18, R.A. € 4.18

Lotto 02**ABITAZIONE** “terra-tetto” in Via Nazionale n. 29 (catastale Civico 35) - **CITTADUCALE** (RI) – 02015
Centro Storico Capoluogo**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A/4]Identificazione catastale:

- foglio **24**, particella **469**, **graffata** con la particella **67**
scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Nazionale n.35, piano Terra e Primo,
Comune di Cittaducale, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 310,91

Lotto 03**TERRENO EDIFICABILE** in Comune di **CONTIGLIANO** (RI) – capoluogo
Zonizzazione di PRG: Zona “C1”, Zona “F1”, Zona “F2” (con piccola porzione: “Strada di PRG”)Identificazione catastale:

- foglio **35**, particella **111**
qualità: Seminativo Arborato, cl.4, sup. catastale mq 7600, R.D. € 21.59, R.A. € 29.44

Lotto 04**TERRENO EDIFICABILE** Comune di **RIETI** (RI) – Zona di Espansione “Campoloniano”
Zonizzazione di PRG: Zona “B3” completamento e recuperoIdentificazione catastale:

- foglio **79**, particella **582**
qualità: Seminativo Arborato, classe 4, sup. catastale mq 1120, R.D. € 3.18, R.A. € 4.34

ASTE GIUDIZIARIE**ASTE GIUDIZIARIE****ASTE GIUDIZIARIE****ASTE GIUDIZIARIE**
Pag. 2
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Lotto 05

Corpo: 1 - ABITAZIONE indipendente con annessi (**cantina-tettoia e forno**)

Comune di RIETI (RI) – 02100

Categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare)

Attuale Identificazione catastale

- foglio **89 (ex 125)**, particella **9**
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Salaria per l'Aquila, 32 (catastale Civico 79)
- piano T, comune RIETI (RI)
- categoria: **A/4** (Abitazione di tipo popolare)
- classe: **3**, consistenza: **6,5 Vani** Superficie Catastale Totale: **121 m²**
- Totale: escluse aree scoperte **121 m²**, Rendita Euro **328,98**

Corpo: 2 – LOCALE di DEPOSITO (capannone prefabbricato) **ed Ex PORCILAIA**

Comune di RIETI (RI) – 02100

Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito)

Attuale Identificazione catastale

- foglio **89 (ex 125)**, particella **267**
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Salaria per l'Aquila, 32 (catastale Civico 79)
- piano T, comune RIETI (RI)
- categoria: **C/2** (Magazzini e locali di deposito)
- classe: **1**, consistenza: **56 m²** Superficie Catastale Totale: **56 m²** Rendita Euro **118,58**

2. Stato di possesso

Tutti i lotti del compendio risultano liberi, nella disponibilità della società debitrice

3. Creditori Iscritti/intervenuti (intero compendio):

[REDACTED]
(Form. 824/2021)

(Creditore procedente)

- [REDACTED]

(Creditore Intervenuto)

[REDACTED] (Form. 35/2020)

- [REDACTED]

c.a.p. 02100 (Form. 1052 / 2019)

(Creditore Intervenuto)

- [REDACTED]

(Form. 501/2022)

(Creditore Intervenuto)

- [REDACTED]

(Iscrizione ipoteca non rilevata)

(Creditore Intervenuto)



• [REDACTED]
(Form. 54/2025)

(Creditore Intervenuto)



• [REDACTED]
(Form. 660/2023)

(Creditore Iscritto_ NON intervenuto alla data del 12.04.2025)



5. **Comproprietari**
Nessuno

6. **Misure Penali**
Non rilevate



7. **Continuità delle trascrizioni**
Verificata con esito positivo



8. **Prezzo a base d'asta:**

Lotto 01

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Cittaducale (Fg. 25 P.IIa 155)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **60.000,00**



Lotto 02

**EDIFICIO RESIDENZIALE [A/4]
nel Comune di Cittaducale (Fg. 24 P.IIa 469 graffata con P.IIa 67)**

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **130.000,00**



Lotto 03

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Contigliano (Fg. 35 P.IIa 111)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **189.000,00**



Lotto 04

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Rieti (Fg. 79 P.IIa 582)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **258.000,00**



Lotto 05

**EDIFICIO RESIDENZIALE con annessi [A/4] nel Comune di Rieti (Fg. 89 P.IIa 9)
LOCALE DI DEPOSITO ed ex PORCILAIA [C/2] (Fg. 89 P.IIa 267)**

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **77.000,00**



Lotto: 05

Corpo: 1

ABITAZIONE indipendente con annessi (cantina-tettoia e forno)

articolato in:

Corpo 1E)	Abitazione
Corpo 1C)	Cantina-Tettoia
Corpo 1D)	Forno

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:

Corpo 1)

Corpo: 1 - ABITAZIONE indipendente con annessi (cantina-tettoia e forno)

Categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare)

Comune di RIETI (RI) – 02100

Quota e tipologia del diritto

- I..... "omissis" (Proprietà 1/1)
con sede in RIETI (RI) C.F. / P.IVA: "omissis"
Comproprietari (nessuno)

Attuale intestazione catastale:

- I..... "omissis" (Proprietà 1/1)
con sede in RIETI (RI) C.F. / P.IVA: "omissis"

Attuale Identificazione catastale

- foglio **89** (ex 125), particella **9**
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Salaria per l'Aquila, 32 (catastale Civico 79)
- piano **T**, comune RIETI (RI)
- categoria: **A/4** (Abitazione di tipo popolare)
- classe: **3**, consistenza: **6,5** Vani Superficie Catastale Totale: **121 m²**
- Totale: escluse aree scoperte **121 m²**, Rendita Euro **328,98**

Derivante da:

COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 19/11/1996 (n. 1207.1/1993)
(derivante dal Fg. 125)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non rilevati (in assenza di condominio)

Confini:

Nord: Via Salaria per l'Aquila

Sud ed Est : Fg. 89 P.IIa 4 (area di sedime dell'acquedotto comunale) e p.IIa 219

Ovest: Fg. 89 P.IIa 182

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo, con la consistenza rappresentata nella planimetria agli atti del catasto, sono state riscontrate modestissime difformità riconducibili ad una diversa distribuzione di spazi interni (*tramezzo divisorio tra la "camera 1" e la "cucina" al Piano Terra*) ed errata rappresentazione grafica della consistenza e posizione di alcune aperture di porte interne all'abitazione (corpo 1E), (*difformità, tuttavia, non ritenute pregiudizievoli alla prosecuzione della procedura*)

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione della regolarizzazione : (VSI) "*Variazione Spazi Interni*" e corretta rappresentazione grafica, da inoltrare in Catasto per il tramite della procedura "DOCFA" :

Spese per la regolarizzazione:

€ **1.200,00** comprensive di onorari tecnici, oneri fiscali e tributi catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Corpo 1E (Abitazione)

ABITAZIONE :

Piccolo edificio ad uso residenziale, attualmente utilizzato dall'impresa debitrice ad uso magazzino, in mediocri condizioni di conservazione, "terra-tetto", autonomo, indipendente, con corte circostante, solo parzialmente recintata, della superficie catastale, al lordo delle superfici degli edifici, di ca. mq. 390 (netti ca. mq. 216.98), ubicato nella cinta esterna EST del centro storico del capoluogo del Comune di Rieti (RI), tra il quartiere di "P.zza Tevere" e quello di "Villa Reatina" con ingresso ed affaccio principale sulla Via Salaria - civico n. 32 (*catastalmente n. 79*).

L'edificio, di remota edificazione, con testimonianze rinvenute in atti che ne collocano le origini in epoca antecedente il 1958 (*Vedi Atto di Compravendita Notaio "omissis" in data 02.06.1984 rep. 40231 Trascritto a Rieti in data 22.06.1984 Form. 3866*), si compone di un unico livello fuori terra, senza interrato, con copertura in struttura di legno a falde inclinate, articolato in:

P.TERRA:

Ingresso, n. 2 camere, Tinello, Soggiorno, Cucina, Bagno e Cantina, per una superficie utile calpestabile complessiva di ca. mq. **90.23** (*tra superficie residenziale e non residenziale*), corrispondente ad una superficie ragguagliata (*omogeneizzata*) di ca. mq. **85.07**



Corpo 1C : (Cantina-Tettoia)

Piccolo manufatto pertinenziale in pessime condizioni, ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitazione, nella corte dell'abitazione lato SUD, costituito da una tettoia in pali di legno e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi di laterizio, ad uso deposito di materiale ed attrezzature, catastalmente associato alla medesima unità immobiliare dell'abitazione (Fig. 89 p.la 9), con destinazione catastale "cantina", della superficie utile netta di ca. mq. 22.23.



Corpo 1D: (Forno)

Piccolo manufatto pertinenziale in precarie condizioni di conservazione, ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitazione, nella corte dell'abitazione lato EST, costituito da una struttura in muratura con tetto in legno e sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi di laterizio, ad uso forno-legnaia, catastalmente associato alla medesima unità immobiliare dell'abitazione (Fig. 89 p.la 9), con destinazione catastale "forno", della superficie utile netta di ca. mq. 11.74.



Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali



3. STATO DI POSSESSO:

Compendio nella disponibilità della società debitrice (considerato libero per la procedura).



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 GIUDIZIALE attiva (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
- contro:
• [REDACTED] **"omissis"** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**

derivante da:

Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Rieti;
Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.230,00
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI) del 23.01.2019 Rep. n. 391/2019;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 20/12/2019 **Form. 1052**

IPOTECA GIUDIZIALE attiva (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
- contro:
• **"omissis"** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**

derivante da:

Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Rieti;
Importo ipoteca: € 28.000,00; Importo capitale: € 12.980,96
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI) del 14.07.2021 Rep. n. 705;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 10.12.2021 **Form. 824**

IPOTECA GIUDIZIALE attiva (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
- contro:
• **"omissis"** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**

derivante da:

Sentenza di condanna – Tribunale di Rieti;
Importo ipoteca: € 42.700,00; Importo capitale: € 21.350,00
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)
Sentenza del 07/08/2023 Rep. n. 780/2023;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 11/10/2023 **Form. 660**



IPOTECA GIUDIZIALE attiva (intero compendio: quota prop. 1/1)
a favore di:

- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
contro:
- **"omissis"** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"** (attuale proprietà)
derivante da:
Sentenza di condanna – Tribunale di Rieti;
Importo ipoteca: € 203.000,00; Importo capitale: € 203.091,90
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)
Sentenza del 26/04/2023 Rep. n. 420/2023;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 17/01/2025 **Form. 54**



4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
contro:
- [REDACTED] **"omissis"** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;
A rogito del Tribunale di Rieti in data 08.07.2022 Rep. n. 599
Pignoramento Trascritto a RIETI in data 26.07.2022 **Form. 6207;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevate

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Verificata con esito positivo

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate (in assenza di condominio)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate (in assenza di condominio)

Millesimi di proprietà: non rilevati (in assenza di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito : NEGATIVO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati (in assenza di condominio)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "G"

Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso alla Regione Lazio in data 26.11.2024 al n. prot. 1457306

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





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario:

In riferimento all'intero compendio:

- foglio 89 (ex 125) particella 9 _____ (Corpo 1)
- foglio 89 (ex 125) particella 267 _____ (Corpo 2)

Proprietaria 1/1:

- *"omissis"* con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale *"omissis"*

Proprietaria dal 09.06.1997 ad oggi (attuale proprietaria 1/1)

Immobili pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 09.06.1997 notaio *"omissis"* di Rieti (RI) rep. n. 17967, trascritto in data 11.06.1997 alla **Form. 2741**



da potere dei signori:

- *"omissis"* nata il [REDACTED]
Codice fiscale *"omissis"* per la quota di proprietà di **12/18**
- *"omissis"* nata [REDACTED]
Codice fiscale *"omissis"* per la quota di proprietà di **2/18**
- *"omissis"* nato [REDACTED]
Codice fiscale *"omissis"* per la quota di proprietà di **2/18**
- *"omissis"* nato i [REDACTED]
Codice fiscale *"omissis"* per la quota di proprietà di **2/18**



7. PRATICHE EDILIZIE:**Corpo 1E (Abitazione)**

Come detto l'edificio risulta di remota edificazione, con testimonianze rinvenute in atti che ne collocano le origini in epoca antecedente il 1958 (*Vedi Atto di Compravendita Notaio "omissis" in data 02.06.1984 rep. 40231 Trascritto a Rieti in data 22.06.1984 Form. 3866*), in regime, pertanto, di attività edilizia "libera".

E' stato rinvenuto, inoltre, presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune, un precedente edilizio costituito da un'autorizzazione per manutenzione straordinaria (opere interne e rifacimento del tetto) rilasciata dal Comune in data 30.07.1986 n. prot. 19966 con elaborati grafici allegati corrispondenti all'attuale stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune modeste difformità come di seguito trattate.

✓ Numero pratica: **Fasc. 9569/'86**

Autorizzazione Edilizia: **n. 19966 del 30.07.1986**

Intestazione:

✓ "omissis" n. a [REDACTED]

Tipo pratica: **Autorizzazione Edilizia**

Per lavori: "Rifacimento tetto - sistemazione interna - apertura finestre e modifica porta di ingresso nel fabbricato di proprietà sito in Rieti Via Salaria per L'Aquila n. 32" (Fig. 89 p.la 9);

Presentazione in data 08/04/1986

Rilascio in data 30.07.1986 al n. di prot. 19966
(Vedi Allegato 4.2)

Corpo 1C (Cantina-Tettoia)

Per il Corpo "1C", costituito da una tettoia in pali di legno e copertura in marsigliesi (catastalmente "cantina"), non sono stati rinvenuti titoli edilizi, né domande di condono edilizio.

Corpo 1D (Forno)

Per il Corpo "1D", costituente accessorio pertinenziale (forno), di remota edificazione, non sono stati rinvenuti titoli edilizi, ancorché raffigurato nelle mappe catastali già dal Febbraio del 1964.

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia per il corpo:

Corpo 1D (Forno)

In riferimento al **Corpo 1E (Abitazione):**

Dal confronto dello stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo, con la consistenza rappresentata nella planimetria allegata alla Autorizzazione Edilizia n. 19966 del 30.07.1986 rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune, sono state riscontrate modestissime difformità riconducibili ad una diversa distribuzione di spazi interni (*tramezzo divisorio tra la "camera_1" e la "cucina" al Piano Terra*) ed errata rappresentazione grafica della consistenza e posizione di alcune aperture di porte finestre, interne ed esterne all'abitazione.

(difformità, tuttavia, non ritenute pregiudizievoli alla prosecuzione della procedura)

Regolarizzabili mediante:

deposito presso il Comune di RIETI (RI) di “Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata” (C.I.L.A.) per accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36-37 del DPR 380/2001.

Spese stimate per la regolarizzazione a sanatoria presso il Comune:

€ 2.800,00 comprensivi di onorari tecnici, sanzione amministrativa e oneri fiscali.

In riferimento al **Corpo 1C** (Cantina-Tettoia):

Per detto manufatto il Comune di RIETI (RI) non ha rilasciato alcun tipo di provvedimento autorizzativo, né risultano presentate istanze di sanatoria e/o condono edilizio, né può essere asserita un'epoca di realizzazione in regime di “edilizia libera” in considerazione del fatto che nell’ Atto di Compravendita del Notaio “*omissis*” del 02.06.1984 rep. 40231 Trascritto a Rieti in data 22.06.1984 Form. 3866, non viene indicato né descritto detto manufatto.

Ne deriva che, a giudizio dello scrivente, l’assenza del titolo edilizio non possa essere regolarizzata, non trovando applicazione:

- né gli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 (“Accertamento di conformità”);
- né il combinato disposto dell’art. 40 comma 6 della L. 47/85 e dell’art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 (“Sanatoria ex-post”)

in quanto, come specificato nell’art. 40, ultimo comma, della L. n. 47/1985 :

- L’epoca delle “ragioni del credito” per cui si interviene o procede risultano successive sia al D.L. 269/2003 del 30.09.2003 (in vigore dal 01.10.2003) e sia alla relativa Legge di conversione (L. 326/2003) del 24.11.2003 (ultima legge sul condono edilizio, cd “3° Condono Edilizio”).

Pertanto detto manufatto, di modestissima consistenza, tra l’altro in pessime condizioni di conservazione, ubicato in zona paesaggisticamente vincolata e a confine sia con la proprietà privata (Fig. 89 p.lla 182) che con la proprietà pubblica (Fig. 89 p.lla 4), risulta **realizzato in assenza di titolo e non regolarizzabile**, da rimuovere.

Considerata la modesta consistenza e la precarietà costruttiva, i costi per la rimozione ed il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, anche in relazione al valore dell’intero compendio, sono stati ragionevolmente “assorbiti” nella:

“Riduzione del valore del 20%, dovuta all’immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E.”

(Vedi P.to 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima)

7.2 Conformità Urbanistica :

Strumento urbanistico approvato:	Comune di RIETI (RI): P.R.G. (Piano Regolatore Generale) In forza della Delibera : D.G.R. del Lazio N. 347 del 13.07.2012 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 07.08.2012
Zona omogenea :	Zona “F5” Attrezzature e Servizi Privati Norme Tecniche di Attuazione (NN.TT.AA.): Rif. art. 45 (Vedi Allegato 4.1)
Dichiarazione di conformità con lo strumento urbanistico:	Verificata con esito positivo



Corpo: 1 - ABITAZIONE indipendente con annessi (cantina-tettoia e forno)

Categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare)
Comune di RIETI (RI) – 02100



Corpo 1E (Abitazione)



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Piccolo edificio ad uso residenziale, con pianta di forma rettangolare delle dimensioni di ca. ml. 15.70 x 8.40, attualmente utilizzato dall'impresa debitrice uso magazzino, in mediocri condizioni di conservazione, "terra-tetto", autonomo, indipendente, con corte circostante, solo parzialmente recintata, della superficie catastale, al lordo delle superfici degli edifici, di ca. mq. 390 (netti ca. mq. 216.98), ubicato nella cinta esterna EST del centro storico del capoluogo del Comune di Rieti (RI), tra il quartiere di "P.zza Tevere" e quello di "Villa Reatina" con ingresso ed affaccio principale sulla Via Salaria civico n. 32 (catastalmente n. 79).

L'edificio, di remota edificazione, con testimonianze rinvenute in atti che ne collocano le origini in epoca antecedente il 1958 (Vedi Atto di Compravendita Notaio "omissis" in data 02.06.1984 rep. 40231 Trascritto a Rieti in data 22.06.1984 Form. 3866), si compone di un unico livello fuori terra, senza interrato, con copertura in struttura di legno a falde inclinate, articolato in:

P.TERRA:

Ingresso, n. 2 camere, Tinello, Soggiorno, Cucina, Bagno e Cantina, per una superficie utile calpestabile complessiva di ca. mq. **90.23** (tra superficie residenziale e non residenziale), corrispondente ad una superficie ragguagliata (omogeneizzata) di ca. mq. **85.07**

Condizioni generali dell'immobile:

Come detto l'edificio risulta in mediocri condizioni, sia nelle finiture che nelle strutture, con fenomeni diffusi di infiltrazione dal tetto e per risalita capillare dal pavimento, oltreché lesioni strutturali in copertura e nelle murature.

Condizioni correlate sia alla mancanza di continui interventi di manutenzione nel tempo che alle conseguenze, come dichiarato, dovute ai noti eventi sismici del Centro Italia iniziati il 24.08.2016.

A seguito di detti eventi e dei sopralluoghi condotti dal personale preposto al controllo e alla verifica dei danni, è stata emessa in data 09.03.2017, prot. 14259, Ordinanza Sindacale dal Comune di Rieti (RI) di NON UTILIZZABILITA' dell'intero edificio, debitamente notificata alla proprietà, la quale si è attivata, nei modi e termini di legge, mediante segnalazione dei danni subiti presso l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione del Lazio (USR) che con nota n. prot. U.0374467 del 22.06.2018 (ID_2678/2017), "valutata la connessione del danno agli eventi sismici e la congruità dell'esito attribuito ("E" – inagibile)", ha trasmesso la scheda AeDES di rilevamento del danno e la perizia Giurata al Comune di Rieti (RI) e alle parti interessate per i successivi adempimenti, concludendo con esito positivo, al momento, le proprie competenze istruttorie.

Vedi Allegato 4.3)

Ordinanza di INAGIBILITA' n. prot. 14259 del 09.03.2017 con allegato provvedimento USR (Ufficio Speciale Ricostruzione) n. prot. 374467 del 22.06.2018 e scheda AeDES del 23.03.2018



Dall'esito dell'accesso agli atti eseguito personalmente dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione del Lazio (USR), non è emerso che alla data odierna, o per lo meno fino alla data del 09.01.2024 di risposta dell'Ufficio alla richiesta di accesso, sia stata inoltrata alcuna istanza di contributo per i danni subiti, per la quale istanza alla data odierna i termini risultano ancora aperti.

Pertanto, per quanto verosimilmente concedibile, non è possibile per il sottoscritto CTU, in assenza di richieste, progetti ed istruttorie, e men che meno in assenza di un Decreto Commissariale di concessione, valutare entità e presupposti di legittimità al rilascio del contributo per i danni subiti dal sisma.

Dette circostanze, tuttavia, e nei limiti esposti, sono state tenute in debita considerazione nella valutazione di stima generale del compendio.

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: orditura in legno condizioni: fatiscenti
Fondazioni	tipologia: continue materiale: muratura condizioni: discrete
Scale	inesistenti
Solai	tipologia: controsoffitto parziale in latero-cemento
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: mediocri

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Materiale: ferro condizioni: mediocri
Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: mediocri
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: pietra coibentazione: inesistente rivestimento: inesistente condizioni: mediocri
Pavim. Esterna	inesistente
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: mediocri
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: nessuno condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: maioliche di monocottura condizioni: mediocri
Scale	inesistenti

Impianti:

Antenna collettiva	inesistente
Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	inesistente
Condizionamento Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ripristinare
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale

ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **mediocri**
 Metano di rete
 tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione condizioni: **mediocri**
 inesistente
 di tipo autonomo, in disuso, non allacciato alla rete



Gas
 Idrico

Telefonico
 Termico

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI (certificazioni: inesistenti)
---------------------------	----------------------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI, in disuso, non allacciato alla rete (certificazioni: inesistenti)
----------------------------------	---

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Corpo 1C : (Cantina-Tettoia)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Piccolo manufatto pertinenziale in pessime condizioni manutentive, con pianta di forma rettangolare delle dimensioni di ca. ml. 5.80 x 4.00, ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitazione, nella corte lato SUD a confine con la proprietà privata (Fg. 89 p.IIa 182) e con la proprietà pubblica (Fg. 89 p.IIa 4), costituito da una tettoia in pali di legno infissi al suolo, tamponata con lamiere e sovrastante manto di copertura a doppia falda in tegole marsigliesi di laterizio, privo di impianti e finiture sia interne che esterne, ad uso deposito di materiali ed attrezzature, catastalmente associato alla medesima unità immobiliare dell'abitazione (Fg. 89 p.IIa 9), con destinazione catastale "cantina", della superficie utile netta di ca. mq. 22.23 ed altezza media di ml. 2.00 ca..



Corpo 1D: (Forno)

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Piccolo manufatto pertinenziale in precarie condizioni di conservazione, con pianta di forma rettangolare delle dimensioni di ca. ml. 3.70 x 4.80, ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitazione, nella corte lato EST a confine con la proprietà pubblica (Fig. 89 p.la 4), costituito da una struttura in muratura con tetto a doppia falda in legno e sovrastante manto di copertura in tegole di laterizio, privo di impianti e finiture sia interne che esterne, ad uso forno-legnaia, catastalmente associato alla medesima unità immobiliare dell'abitazione (Fig. 89 p.la 9), con destinazione catastale "forno", della superficie utile netta di ca. mq. 11.74 ed altezza media di ml. 2.50 ca..

Informazioni relative al calcolo della consistenza rilevata in occasione del sopralluogo

La consistenza è stata riferita alla Superficie netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) rilevate e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate (ragguagliate), con esclusione della consistenza riferita al corpo 1C), realizzato in assenza di titolo edilizio, da rimuovere.

LOTTO_05 - Fig. 89 Sub. 9

				Coeff.	Sup. Equivalente (ragguagliata) mq
Corpo 1C (Cantina-tettoia)					
CANTINA 2	PT	mq.	22.23	0	
TOT. SUP.		mq.	22.23		0.00

Corpo 1D (Forno)					
LEGNAIA	PT	mq.	6.64	1	6.64
FORNO	PT	mq.	5.10	1	5.10
TOT. SUP.		mq.	11.74		11.74

Corpo 1E (Abitazione)					
TINELLO	PT	mq.	13.24	1	13.24
SOGGIORNO	PT	mq.	12.76	1	12.76
INGRESSO	PT	mq.	8.51	1	8.51
WC	PT	mq.	5.30	1	5.30
CUCINA	PT	mq.	8.35	1	8.35
CAMERA 1	PT	mq.	15.77	1	15.77
CAMERA 2	PT	mq.	13.39	1	13.39
CANTINA 1	PT	mq.	12.91	0.6	7.75
TOT. SUP.		mq.	90.23		85.07

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corpo 2)

LOCALE di DEPOSITO (capannone prefabbricato) ed Ex PORCILAIA

articolato in:

Corpo 2B) Locale di deposito - capannone prefabbricato

Corpo 2A) Ex Porcilaia

Corpo: 2 - LOCALE di DEPOSITO (capannone prefabbricato) ed Ex PORCILAIA

Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito)

Comune di **RIETI** (RI) – 02100

Quota e tipologia del diritto

- **I..... "omissis"** (Proprietà 1/1)
con sede in RIETI (RI) C.F. / P.IVA: **"omissis"**
Comproprietari (nessuno)

Attuale intestazione catastale:

- **"omissis"** (Proprietà 1/1)
con sede in RIETI (RI) C.F. / P.IVA: **"omissis"**

Attuale Identificazione catastale

- foglio **89** (ex 125), particella **267**
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Salaria per l'Aquila, 79
- piano T, comune RIETI (RI)
- categoria: **C/2** (Magazzini e Locali di deposito)
- classe: **1**, consistenza: **56 m²** Superficie Catastale Totale: **56 m²** Rendita Euro 118,58

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 30/12/1993 in atti dal 18/11/1996 (n.1206.1/1993)
(derivante dal Fg. 125)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non rilevati (in assenza di condominio)

Confini:

Nord: Via Salaria per l'Aquila

Nord-Ovest: Fg. 89 P.IIa 4 (area di sedime dell'acquedotto comunale) e P.IIa 218

Sud ed Est: Fg. 89 P.IIa 81

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi, riscontrato in sede di sopralluogo, con la consistenza rappresentata nella planimetria agli atti del catasto, non sono state riscontrate difformità, fatta eccezione per la rappresentazione sul lato Sud della “ex-porcilaia” (Corpo 2A) di un piccolo ambiente indicato come “ripostiglio”, in realtà demolito nel corso del tempo, attualmente inesistente.

(difformità, tuttavia, non ritenuta pregiudizievole per la prosecuzione della procedura)

Regolarizzabile mediante: Variazione catastale

Descrizione della regolarizzazione : “DEP -Demolizione Parziale”, da inoltrare in Catasto per il tramite della procedura “DOCFA” :

Spese per la regolarizzazione:

€ 800,00 comprensive di onorari tecnici, oneri fiscali e tributi catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE:**Corpo 2B (Locale di deposito - capannone prefabbricato)**

Locale di deposito (capannone) costituito da una tettoia con struttura prefabbricata in cemento armato sorretta da n. 8 pilastri e n. 4 capriate, in ordinarie condizioni manutentive per epoca di realizzazione e destinazione d’uso, con pianta di forma rettangolare delle dimensioni di ca. ml. 9.00 x 6.35, ubicato nelle immediate vicinanze dell’abitazione, nella corte lato SUD, parzialmente tamponato con lamiera e sovrastante manto di copertura a doppia falda in lastre prefabbricate, privo di impianti e finiture sia interne che esterne, ad uso deposito di materiali ed attrezzature, con destinazione catastale “Locale di deposito”, della superficie utile netta di ca. **mq. 55.94** ed altezza media di ml. 5.65 ca., catastalmente associato ad un piccolo manufatto “ex-porcilaia” (corpo 2A).

Corpo 2A (Ex Porcilaia)

Locale di deposito (“ex porcilaia”) costituito da un manufatto con struttura mista in blocchetti di cemento e muratura di pietra, in mediocri condizioni manutentive, con pianta di forma rettangolare allungata delle dimensioni di ca. ml. 2.70 x 9.60, ubicato nelle immediate vicinanze dell’abitazione, nella corte lato EST, con sovrastante manto di copertura a falda unica in tegole marsigliesi di laterizio, privo di impianti e finiture sia interne che esterne, ad uso deposito di materiali ed attrezzature, con destinazione catastale “Ex porcilaia”, della superficie utile netta di ca. **mq. 15.72** ed altezza media di ml. 2.00 ca., catastalmente associato al limitrofo capannone prefabbricato (corpo 2B).

Entrambe i corpi (A e B) sono inseriti all’interno di una corte comune ad entrambi della superficie di mq. 690 ca. al lordo della superficie degli edifici, corrispondente ad una superficie netta di mq. 607 ca.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: rurali

3. STATO DI POSSESSO:

Compendio nella disponibilità della società debitrice (considerato libero per la procedura).

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 GIUDIZIALE attiva (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

contro:

- **"omissis"** con sede in RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"**

derivante da:

Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Rieti;

Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.230,00

Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI) del 23.01.2019 Rep. n. 391/2019;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 20/12/2019 **Form. 1052**

IPOTECA GIUDIZIALE attiva (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

contro:

- **"omissis"** con sede in RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"**



derivante da:

Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Rieti;
Importo ipoteca: € 28.000,00; Importo capitale: € 12.980,96
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI) del 14.07.2021 Rep. n. 705;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 10.12.2021 **Form. 824**

IPOTECA GIUDIZIALE attiva (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

contro:

- [REDACTED] **“omissis”** con sede in RIETI (RI)

Codice fiscale **“omissis”**

derivante da:

Sentenza di condanna – Tribunale di Rieti;
Importo ipoteca: € 42.700,00; Importo capitale: € 21.350,00
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)
Sentenza del 07/08/2023 Rep. n. 780/2023;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 11/10/2023 **Form. 660**

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

contro:

- **“omissis”** con sede in RIETI (RI)

Codice fiscale **“omissis”**

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;
A rogito del Tribunale di Rieti in data 08.07.2022 Rep. n. 599
Pignoramento Trascritto a RIETI in data 26.07.2022 **Form. 6207;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevate

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Verificata con esito positivo

4.3 Misure Penali

Non rilevate



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate (*in assenza di condominio*)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate (*in assenza di condominio*)

Millesimi di proprietà: non rilevati (*in assenza di condominio*)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito : **NEGATIVO**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati (*in assenza di condominio*)

Attestazione Prestazione Energetica: non necessaria

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

In riferimento all'intero compendio:

- foglio 89 (ex 125) particella 9 _____ (Corpo 1)
- foglio 89 (ex 125) particella 267 _____ (Corpo 2)

Proprietaria 1/1:

- l..... **"omissis"** con sede in _____
Codice fiscale **"omissis"**

Proprietaria dal 09.06.1997 ad oggi (attuale proprietaria 1/1)

Immobili pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 09.06.1997 notaio **"omissis"** di Rieti (RI) rep. n. 17967, trascritto in data 11.06.1997 alla **Form. 2741**

da potere dei signori:

- **"omissis"** _____
Codice fiscale **"omissis"** per la quota di proprietà di **12/18**
- **"omissis"** _____
Codice fiscale **"omissis"** per la quota di proprietà di **2/18**
- **"omissis"** _____
Codice fiscale **"omissis"** per la quota di proprietà di **2/18**
- **"omissis"** _____
Codice fiscale **"omissis"** per la quota di proprietà di **2/18**

PRATICHE EDILIZIE:

Entrambi i manufatti (corpi A e B) sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, tuttavia è stata rinvenuta presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune, una istanza di condono edilizio, in dettaglio:

- Numero pratica: **Fasc. 3404/'86**

Intestazione:

..... **"omissis"** n. a

Tipo pratica: **Condono edilizio n. Reg. 1001/'86** tratto dalla legge 47/85

(Vedi Allegato 4.1)

Per lavori:

"Realizzazione di manufatti in assenza di licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"

Ubicazione: Via Salaria per L'Aquila n. 32 - Comune di RIETI (RI)

Catasto: Fg. 89 p.la 9

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28.03.1986 al n. di prot. 17499

Rilascio: La pratica non è mai stata rilasciata, né definita, in quanto mai integrata.

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

7.1 Conformità edilizia:

Dall'istruttoria condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti (RI) e dalla consultazione degli atti depositati nel fascicolo del condono, non sono emersi motivi ostativi al rilascio del provvedimento autorizzativo, tuttavia nella nota n. prot. 76698 del 12.11.2024 (Vedi Allegato 4.1) rilasciata dall'Ufficio su esplicita richiesta del sottoscritto CTU, sono elencati una serie di documenti che debbono essere integrati che per il rilascio del definitivo provvedimento a sanatoria.

Gli oneri amministrativi (diritti, tributi, oblazioni, eventuale danno ambientale, ect) e le spese tecniche per l'integrazione (contributi previdenziali ed oneri fiscali compresi), sono stati inclusi nella riduzione del 20% del valore di stima dell'intero compendio, dovuta all' *"immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E"* (Vedi p.to 8.4: *"Adeguamenti e correzioni della stima"*).

Come già precisato, detto condono non risulta ancora definito, pertanto la conformità edilizia non può essere attestata, anche in considerazione del fatto che i pochi documenti allegati alla pratica depositata agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, non sono tali da poter identificare compiutamente la consistenza e la tipologia delle opere oggetto di sanatoria.

Solo all'esito delle integrazioni indicate nella citata nota n. prot. 76698 del 12.11.2024 rilasciata dall'Ufficio, potrà concludersi l'istruttoria amministrativa con l'eventuale rilascio del provvedimento a sanatoria, per il quale, dalla consultazione eseguita dal sottoscritto in data 07.08.2024 e 16.10.2024 presso l'Ufficio Tecnico comunale, non sono stati rinvenuti documenti e/o attestazioni contenenti motivazioni ostantive.

7.2 Conformità Urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Comune di RIETI (RI): P.R.G. (Piano Regolatore Generale) In forza della Delibera : D.G.R. del Lazio N. 347 del 13.07.2012 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 07.08.2012
Zona omogenea :	Zona "C4" Verde Privato Norme Tecniche di Attuazione (NN.TT.AA.): Rif. art. 33 (Vedi Allegato 4.1)
Dichiarazione di conformità con lo strumento urbanistico:	Verificata con esito positivo

Corpo: 2 - LOCALE di DEPOSITO (capannone prefabbricato) ed Ex PORCILAIA

Categoria: C/2 (Magazzino e locali di deposito)

Comune di RIETI (RI) – 02100

Corpo 2B (Locale di deposito - capannone prefabbricato)**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

Locale di deposito (capannone) costituito da una tettoia con struttura prefabbricata in cemento armato sorretta da n. 8 pilastri e n. 4 capriate, in ordinarie condizioni manutentive per epoca di realizzazione e destinazione d'uso, con pianta di forma rettangolare delle dimensioni di ca. ml. 9.00 x 6.35, ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitazione, nella corte lato SUD, parzialmente tamponato con lamiere e sovrastante manto di copertura a doppia falda in lastre prefabbricate, privo di impianti e finiture sia interne che esterne, ad uso deposito di materiali ed attrezzature, con destinazione catastale "Locale di deposito", della superficie utile netta di ca. mq. 55.94 ed altezza media di ml. 5.65 ca., catastalmente associato ad un piccolo manufatto "ex-porcilaia" (corpo 2A).

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: doppia falda materiale: c.a. condizioni: ordinarie
Fondazioni	tipologia: discontinua a plinti materiale: c.a.
Scale	inesistenti
Strutture verticali	materiale: pilastri in c.a. prefabbricato condizioni: ordinarie



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	inesistente
Infissi esterni	inesistenti
Infissi interni	inesistenti
Manto di copertura	materiale: presumibile eternit coibentazione: inesistente condizioni: mediocri
Pareti esterne	materiale: parziale tamponatura in lamiera coibentazione: inesistente rivestimento: inesistente condizioni: scarse
Pavim. Esterna	Inesistente
Pavim. Interna	inesistente
Portone di ingresso	inesistente
Rivestimento	inesistente
Scale	inesistenti



Impianti:

Antenna collettiva	inesistente
Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	inesistente
Condizionamento	inesistente
Elettrico	inesistente
Energia solare	inesistente
Fognatura	inesistente
Gas	inesistente
Idrico	inesistente
Telefonico	inesistente
Termico	inesistente



IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Corpo 2A (Ex Porcilaia)**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

Locale di deposito ("ex porcilaia") costituito da un manufatto con struttura mista in blocchetti di cemento e muratura di pietra, in mediocri condizioni manutentive, con pianta di forma rettangolare allungata direzione Nord-Sud, delle dimensioni di ca. ml. 2.70 x 9.60, ubicato nelle immediate vicinanze dell'abitazione, nella corte lato EST, con sovrastante manto di copertura a falda unica in tegole marsigliesi di laterizio, privo di impianti e finiture sia interne che esterne, ad uso deposito di materiali ed attrezzature, con destinazione catastale "Ex porcilaia", della superficie utile netta di ca. **mq. 15.72** ed altezza media di ml. 2.00 ca., catastalmente associato al limitrofo capannone prefabbricato (corpo 2B).

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde unica materiale: legno condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: dirette continue materiale: muratura
Scale	inesistenti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: mediocri

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	inesistente
Infissi esterni	inesistenti
Infissi interni	inesistenti
Manto di copertura	materiale: tegole marsigliesi in laterizio coibentazione: inesistente condizioni: scarse

Pareti esterne	materiale: blocchi di cemento e pietra coibentazione: inesistente ri-
Pavim. Esterna	vestimento: inesistente condizioni: mediocri
Pavim. Interna	Inesistente
Plafoni	Inesistente
Portone di ingresso	materiale: al rustico condizioni: scarse
Rivestimento	Inesistente

Impianti:

Antenna collettiva	Inesistente
Antifurto	Inesistente
Antincendio	Inesistente
Ascensore	Inesistente
Citofonico	Inesistente
Condizionamento	Inesistente
Elettrico	Inesistente
Energia solare	Inesistente
Fognatura	Inesistente
Gas	Inesistente
Idrico	Inesistente
Telefonico	Inesistente
Termico	Inesistente

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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 rilevata in occasione del sopralluogo presso il compendio pignorato

LOTTO_05 - Fg. 89 Sub 267**Corpo 2A (ex Porcilaia)**

				coeff.	Sup. raggugiata
EX PORCILAIA 1	PT	mq.	4.40	1	4.40
EX PORCILAIA 2	PT	mq.	3.66	1	3.66
EX PORCILAIA 3	PT	mq.	3.46	1	3.46
EX PORCILAIA 4	PT	mq.	4.20	1	4.20

TOT. SUP. mq. 15.72

15.72

Corpo 2B (Deposito- capannone)

LOC DI DEPOSITO	PT	mq.	55.94	1	55.94
-----------------	----	-----	-------	---	-------

TOT. SUP. mq. 55.94

55.94

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri di stima:

Corpo: 1

CATASTO FABBRICATI: foglio **89**, particella **9**

ABITAZIONE indipendente con annessi **(cantina-tettoia e forno)**

articolato in:

- Corpo 1E)** Abitazione
- Corpo 1C)** Cantina-Tettoia
- Corpo 1D)** Forno

Corpo: 2

CATASTO FABBRICATI: foglio **89**, particella **267**

LOCALE di DEPOSITO (capannone prefabbricato) **ed Ex PORCILAIA**

articolato in:

- Corpo 2B)** Locale di deposito - capannone prefabbricato
- Corpo 2A)** Ex Porcilaia

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 sono state 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, desunte 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. 800,00 (di Sup. Netta) in riferimento al Corpo 1E)

€/mq. 300,00 (di Sup. Lorda) in riferimento al Corpo 1D)

€/mq. 200,00 (di Sup. Lorda) in riferimento al Corpo 2A)

€/mq. 500,00 (di Sup. Lorda) in riferimento al Corpo 2B)

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

I coefficienti di omogeneizzazione hanno tenuto conto delle :

- differenziazioni di destinazione d'uso tra superfici residenziali (principali) e non residenziali (accessorie) per il corpo 1)
- differenziazioni delle consistenze e stato di conservazione di ciascun manufatto per il corpo 2)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti
 Ufficio del Registro di Rieti
 Ufficio tecnico del Comune di Rieti (RI)
 Agenzie e osservatori del mercato immobiliare locali

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO_05	Fg. 89 Sub 267	Corpo 2
----------	----------------	---------

Corpo 2A (ex Porcilaia)			coeff.	Sup. ragguagliata	Valore unitaria /mq	Valore Lorda
EX PORCILAIA PT	mq.	4.40	1	4.40		
EX PORCILAIA PT	mq.	3.66	1	3.66		
EX PORCILAIA PT	mq.	3.46	1	3.46		
EX PORCILAIA PT	mq.	4.20	1	4.20		
TOT. SUP.	mq.	15.72		15.72	200.00	3144.00

Corpo 2B (Deposito- capannon)			coeff.	Sup. ragguagliata	Valore unitaria /mq	Valore Lorda
LOC DI DEPOSITO PT	mq.	55.94	1	55.94		
TOT. SUP.	mq.	55.94		55.94	500.00	27970.00

LOTTO_05	Fg. 89 Sub. 9	Corpo 1
----------	---------------	---------

Corpo 1C (Cantina-tettoia)			coeff.	Sup. ragguagliata	Valore unitaria /mq	Valore Lorda
CANTINA 2 PT	mq.	22.23	0	0.00		
TOT. SUP.	mq.	22.23		0.00	-	-

Corpo 1D (Forno)			coeff.	Sup. ragguagliata	Valore unitaria /mq	Valore Lorda
LEGNAIA PT	mq.	6.64	1	6.64		
FORNO PT	mq.	5.10	1	5.10		
TOT. SUP.	mq.	11.74		11.74	300.00	3522.00

Corpo 1E (Abitazione)			coeff.	Sup. ragguagliata	Valore unitaria /mq	Valore Lorda
TINELLO PT	mq.	13.24	1	13.24		
SOGGIORNO PT	mq.	12.76	1	12.76		
INGRESSO PT	mq.	8.51	1	8.51		
WC PT	mq.	5.30	1	5.30		
CUCINA PT	mq.	8.35	1	8.35		
CAMERA 1 PT	mq.	15.77	1	15.77		
CAMERA 2 PT	mq.	13.39	1	13.39		
CANTINA 1 PT	mq.	12.91	0.6	7.75		
TOT. SUP.	mq.	90.23		85.07	800.00	68052.80

TOTALE	102.688,80
---------------	------------

Riepilogo:

ID	Lotti	Valore intero medio ponderale (Prop. 1/1)
Corpi: 1 e 2	Lotto-05	€ 102.688,80



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20 %, dovuta all'immediatezza della vendita Giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. e per la definizione del Condo Edilizio (min. 15%)
(Vedi p.to 7.1 – conformità edilizia)Corpi: 2A e 2B € 20.537,76



Spese tecniche di regolarizzazione catastale:
(Vedi p.to 1 – conformità catastale)Corpo 1E € 1.200,00
 Spese tecniche di regolarizzazione edilizia :
(Vedi p.to 7.1 – conformità edilizia)Corpo 1E



€ 2.800,00



Spese tecniche di regolarizzazione catastale:
(Vedi p.to 1 – conformità catastale)Corpo 2A € 800,00



8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 05 (cinque di cinque) :

Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **77.000,00**
 in cifra tonda:
 *(diconsi Euro settanta sette mila /00)*



Data generazione:
 18.01.2025



L'Esperto alla stima
Architetto Marco SIGNORETTI

