



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

Siena NPL 2018 S.r.l.

rappresentata da **Juliet S.p.a.** oggi **CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **96/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03.02.2026 ore 11.00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**
Custode Giudiziario: **Avv. Laura NOBILI**

PERIZIA DI STIMA

depositata in cancelleria in data 04.03.2025

INTEGRATA

con le risposte ai quesiti formulati in sede di udienza del 02.04.2025

Lotto 01 – (UNICO)

porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE in zona agricola

Comune di RIETI (RI) Via Comunali snc, Loc. "Casaletto"

Esperto alla stima: Architetto Marco SIGNORETTI

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Paolessi n. 83 - 02100 Rieti

Telefono / Fax: 0746-200.628

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

Evidenziate in rosso le criticità riscontrate

PREMESSA :

Nel confermare il contenuto della presente perizia, come già depositata nel fascicolo della procedura in data 04.03.2025, si riportano in calce le precisazioni in ordine ai quesiti posti dal GE nell'udienza del 02.04.2025 unitamente alla valutazione astratta del compendio nello stato di fatto in cui si trova in termini di destinazione d'uso, consistenza e stato conservativo, **al netto delle criticità rilevate e quindi indipendentemente dalla conformità urbanistico-edilizia e dello stato legittimo come definito dall'art. 9-bis del DPR 380/2001.**

1. Dati Catastali

Bene: Via Comunali s.n.c. (reale civico n. 43) - **RIETI** (RI) – 02100 Loc. “Casaletto”

Lotto: 01 (unico)

Corpo: **A** : - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE in zona agricola

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

INTESTAZIONE CATASTALE compendio:

- **[REDACTED]**
C.F.: **[REDACTED]**
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Compendio costituito da **una sola unità immobiliare** come di seguito distinta in CATASTO FABBRICATI:

- foglio **61**, particella **61**, subalterno **1**, scheda catastale presente in atti indirizzo Via Comunali s.n.c. piano T, comune RIETI, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 93 mq, rendita € 165,27

2. Stato di possesso

In occasione del sopralluogo del **28.06.2024** è emerso che l'appartamento oggetto di pignoramento (U.I.U. al Piano terra distinta al fg. 61, p.lla 61, sub 1), facente parte di un complesso di immobili (terreni e fabbricati rurali) concesso in locazione nel loro complesso dalla **[REDACTED]** alla **[REDACTED]** giusta contratto di affitto di fondo rustico del 04/05/2010 e successivo contratto integrativo di affitto di fondo rustico datato 15/12/2010 (con scadenza al 10.11.2024) registrati rispettivamente in data 17/05/2010 e in data 04/01/2011, è occupato in sub-locazione, ancorché senza titolo, dal Sig.: **[REDACTED]** (identificato a mezzo C.I. n. **[REDACTED]**)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Verificata con esito : positivo

4. Creditori Iscritti

- BANCA ANTONIANA-POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI
con sede a Padova (PD) (C.F. : 02691680280)
- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
con sede in Siena (SI) (C.F. : 00884060526)
- AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI RIETI
con sede in Rieti (RI) (C.F. : 06363391001)
- SERENA & MANENTE S.R.L.
con sede in Venezia (VE) (C.F. : 03167680275)
- A-LEASING S.P.A.
con sede in Treviso (TV) (C.F. : 03801280268)
- UNICREDIT S.P.A.
con sede in Roma (RM) (C.F. : 00348170101)

5. **Comproprietari**
Nessuno

6. **Misure Penali**
Non rilevate

7. **Continuità delle trascrizioni**
Verificata con esito : **Positivo**

8. **Prezzo**

Valutazione

NON PROCEDIBILE

Beni in:

Via Comunali s.n.c. (reale civico n. 43) - **RIETI** (RI) – 02100 Loc. "Casaletto"

Lotto: 01 (unico)

porzione di fabbricato ad uso **ABITAZIONE in zona agricola**

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**

porzione di fabbricato ad uso **ABITAZIONE in zona agricola**

Abitazione di tipo economico [A/3]

Via Comunali s.n.c. (reale civico n. 43) - **RIETI** (RI) – 02100 Loc. "Casaletto"

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato

- [redacted] nat [redacted]

C.F.: [redacted]

Proprietà per 1/1

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari:

Nessuno

Compendio pignorato identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:

INTESTAZIONE CATASTALE compendio:

- [redacted]

C.F.: [redacted] Proprietà per 1/1

Compendio costituito da **una sola unità immobiliare** come di seguito distinta in

CATASTO FABBRICATI:

- foglio **61**, particella **61**, subalterno **1**, scheda catastale presente in atti indirizzo Via Comunali Snc piano T, comune **RIETI**, categoria **A/3**, classe **4**, consistenza **4 vani**, superficie catastale **93 mq**, rendita **€ 165,27**

Derivante da: COSTITUZIONE del 29/12/2005 Pratica n. RI0105495 in atti dal 29/12/2005
COSTITUZIONE (n. 9268.1/2005)

Parti comuni:

BCNC (Bene Comune Non Censibile): "Corte ed ex Cabina elettrica"
In Catasto: Foglio 61, particella 61, subalterno 4

Confini:

Nord, Ovest e Sud: Foglio 61, particella 61, subalterno 4 (corte) BCNC "Corte ed ex Cabina elettrica"
Est: Foglio 61, particella 61, subalterno 2 (altra abitazione estranea alla procedura)

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nelle planimetrie in atti del catasto (al netto di quanto accertato al successivo p.to 7.1: "Conformità Edilizia") non sono state rilevate difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE :

Il compendio pignorato è costituito da un modesto appartamento ad uso residenziale (**Sub. 1**) con ingresso indipendente, costituente porzione (lato Ovest) di un piccolo fabbricato su unico livello, all'interno del quale è inserita una seconda unità immobiliare ad uso residenziale (**Sub. 2**), quest'ultima di proprietà di terzi, estranea alla procedura.

L'appartamento pignorato è composto da: Soggiorno con Angolo Cottura, n. 2 Camere, Bagno, Ripostiglio e Disimpegno, della superficie netta utile calpestabile complessiva di mq. **77.08 ca.** corrispondente ad una superficie ragguagliata (omogeneizzata) di **mq. 75.73 ca.**

Il piccolo fabbricato all'interno del quale è inserita la porzione pignorata, con destinazione di abitazione per salariati e maestranze, costituisce pertinenza di un'azienda agricola di più vaste dimensioni con accesso dalla limitrofa strada comunale.

Completa il compendio il diritto sul **sub. 4** costituente Bene Comune Non Censibile (BCNC), ovvero corte con cabina elettrica in disuso, comune a:

- **sub. 2** appartamento inserito nel medesimo corpo di fabbrica (estraneo alla procedura)
- **sub. 3** (fabbricati costituiti da una vaccheria con sala mungitura e depositi vari) (estranei alla procedura)

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: agricola a traffico modesto con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

In occasione del sopralluogo del **28.06.2024** è emerso che l'appartamento oggetto di pignoramento (U.I.U. al Piano terra distinta al fg. 61, p.lla 61, sub 1), facente parte di un complesso di immobili (terreni e fabbricati rurali) concesso in locazione nel loro complesso

"**[REDACTED]**" giusta contratto di affitto di fondo rustico del 04/05/2010 e successivo contratto integrativo di affitto di fondo rustico datato 15/12/2010 (con scadenza al 10.11.2024) registrati rispettivamente in data 17/05/2010 e in data 04/01/2011, è occupato in sub-locazione, ancorché senza titolo, dal Sig.:

[REDACTED] (identificato a mezzo C.I. n. **[REDACTED]**)

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:*

Atto di **Costituzione di Vincolo** del 29/11/2006 n. rep 68901/9006, di asservimento dei terreni ai fabbricati rurali dell'azienda agricola.

A Rogito Notaio VALENTINI Antonio in Rieti, trascritto il 22/12/2006 **Form. 8850**

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:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

con sede in Siena (SI) (C.F. : 00884060526)

contro:

[REDACTED]

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 1.560.000,00; Importo capitale: € 780.000,00;

Ipoteca a rogito del Dott. Antonio VALENTINI Notaio in Rieti (RI)

Atto stipulato in data 11/11/2010 ai nn. 73137/11948;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 16/11/2010 **Form. 2270**

- **Ipoteca legale** (attiva)

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI RIETI

con sede in Rieti (RI) (C.F. : 06363391001)

contro:

[REDACTED]

derivante da: iscrizione a seguito di sentenza della CTP;

Importo ipoteca: € 1.818.038,59; Importo capitale: € 1.818.038,59;

Atto giudiziario COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE (RI)

in data 23/12/2010 ai nn. 228/2010;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 21/01/2011 **Form. 83**

- **Ipoteca giudiziale** (attiva)
a favore di:
SERENA & MANENTE S.R.L.
con sede in Venezia (VE) (C.F. : 03167680275)
contro:

derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: 51.112,49;
Atto giudiziario del Tribunale di Venezia (VE)
in data 25/02/2011 ai nn. 929/2011;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 14/03/2011 **Form. 330**

- **Ipoteca giudiziale** (attiva)
a favore di:
A-LEASING S.P.A.
con sede in Treviso (TV) (C.F. : 03801280268)
contro:

derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 69.214,18;
Atto giudiziario del Tribunale di Treviso (TV)
in data 21/03/2011 ai nn. 1486/11;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 18/04/2011 **Form. 491**

- **Ipoteca giudiziale** (attiva)
a favore di:
UNICREDIT S.P.A.
con sede in Roma (RM) (C.F. : 00348170101)
contro:

derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 647.937,00; Importo capitale: € 498.413,46;
Atto giudiziario del Tribunale di Rieti (RI)
in data 28/10/2011 ai nn. 875/2011;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 21/11/2011 **Form. 1240**

- **Ipoteca volontaria** (attiva) in rinnovazione
a favore di:
BANCA ANTONIANA-POPOLARE VENETA SOCIETA' PER AZIONI
con sede a Padova (PD) (C.F. : 02691680280)
contro:

derivante da: ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00;
Ipoteca a rogito del Dott. Antonio VALENTINI Notaio in Rieti (RI)
Atto stipulato in data 21/05/2003 ai nn. 54707/6424;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 10/05/2023 **Form. 262**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

a favore di

SIENA NPL 2018 S.R.L.

con sede in Roma (RM) (C.F. : 14535321005)

contro

[REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale di Rieti
in data 14/06/2023 rep. n. 321

Pignoramento trascritto a RIETI in data 25/07/2023 **Form. 6121**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Verificata .

4.3 **Misure Penali**

Non rilevate .

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 alla data della perizia: 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 positivo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

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 10.07.2024 al n. prot.884506

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

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: dal 10.11.1998 ad oggi (**Attuale proprietaria**)

- [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Proprietaria per 1/1 dal 10/11/1998 ad oggi

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Antonio VALENTINI notaio Rieti (RI), stipulato in data 10/11/1998, Rep. n. 26939;

Atto trascritto a RIETI in data 14/11/1998 **Form. 5316**

Precedente proprietaria:

[REDACTED]

C.F.: [REDACTED] Proprietaria fino al 10/11/1998

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Numero Concessione: 173/1977**

Pratica n. 4904 - Anno 1977

Intestazione: [REDACTED] n. [REDACTED] - C.F. : [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di una stalla a stabulazione semilibera, di un corpo di fabbrica per abitazione salariati fissi ("abitazione del vaccaro") e di un adiacente locale magazzino prodotti, in Loc "Comunali".

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 26.09.1977 - Rilascio in data 30.09.1977

(Abitabilità mai rilasciata)

- **Numero Concessione: 1593/1998**

Pratica n. Reg. 6234 – Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 e successiva L. 724/1994

Intestazione: [REDACTED] n. [REDACTED] - C.F. : [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Chiusura portico – Ampliamento abitativo al P. Terra del Fabbricato

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 07.03.1995 - Rilascio in data 30.10.1998

(Abitabilità mai rilasciata)

7.1 Conformità edilizia:

Come già precisato, il compendio pignorato è costituito da un modesto appartamento (**Sub. 1**) in mediocri condizioni manutentive, ad uso residenziale con ingresso indipendente, costituente porzione (lato Ovest) di un piccolo fabbricato su unico livello, all'interno del quale è inserita una seconda unità immobiliare ad uso residenziale (**Sub. 2**), quest'ultima di proprietà di terzi, estranea alla procedura.

In origine l'intero fabbricato era stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 173 del 30.09.1977.

La consistenza originariamente autorizzata era costituita da un'unica abitazione, destinata al "Vaccaro" dell'azienda agricola, costituita da una porzione ad uso residenziale (l'attuale Sub. 2 – Lato Est del fabbricato) e per la restante parte da una zona porticata ad uso magazzino (l'attuale Sub. 1 – Lato Ovest del fabbricato)

(cfr. Allegato 4.1)

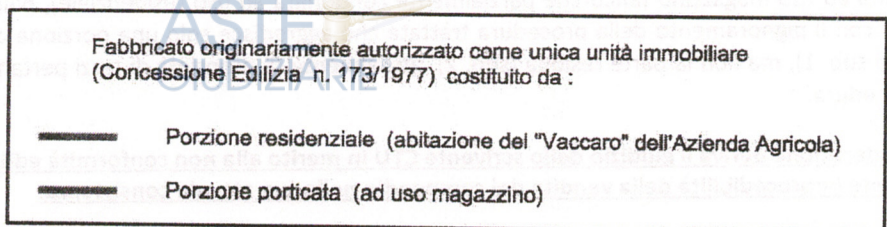
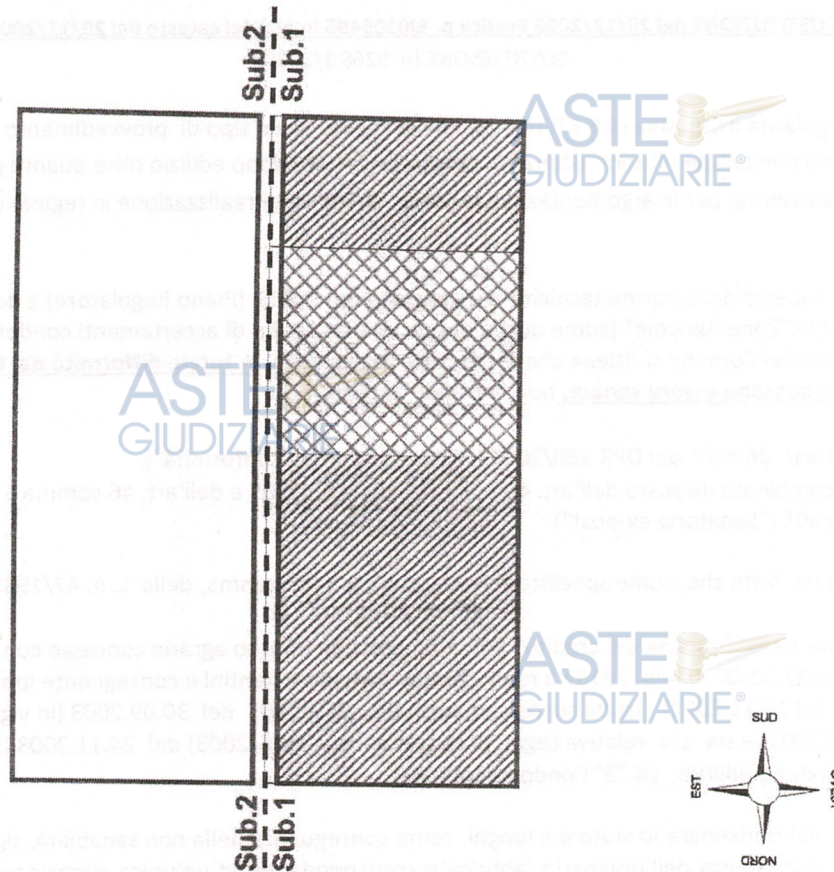
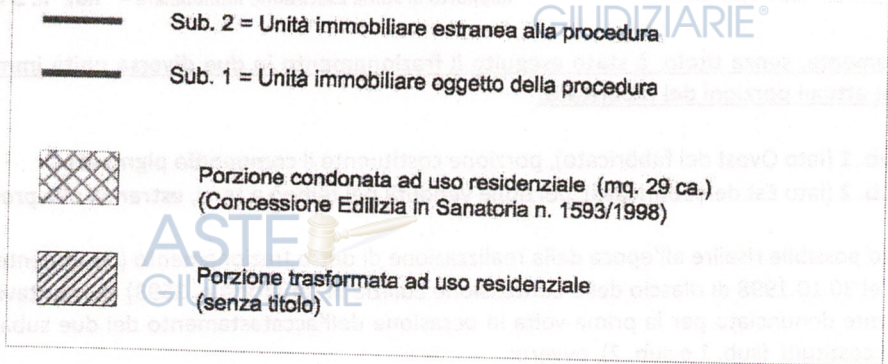
Successivamente, per opere realizzate in epoca dichiarata (nella domanda di sanatoria) tra il 16.03.1985 ed il 31.12.1993 e in difformità dalla C.E. 173/1977, veniva rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria (Condono Edilizio) n. 1593/98 del 30.10.1998 avente ad oggetto la parziale trasformazione ad uso residenziale (per una superficie di soli mq. 29 ca.) dell'originaria porzione porticata ad uso magazzino.

(cfr. Allegato 4.2)

Senza entrare nel merito della legittimità del titolo rilasciato e della consistenza delle opere condonate, (presumibilmente parzializzate per eludere i limiti dimensionali imposti dalla legge sul condono edilizio all'epoca vigente, ex. L. 724/94), appare del tutto evidente che la parte condonata ad uso residenziale costituisce solo una porzione dell'intera consistenza dell'unità immobiliare pignorata.

Ne deriva che la parte residua, anch'essa trasformata ad uso residenziale, risulta a tutti gli effetti realizzata in assenza di titolo edilizio

(Vedi schema grafico seguente)



Si rileva inoltre che la porzione condonata di cui alla citata concessione edilizia in sanatoria n. 1593 del 30.10.1998 (ultimo titolo edilizio rinvenuto in atti), era inserita all'interno del fabbricato quando ancora il medesimo era costituito nel suo complesso da una sola unità immobiliare, ovvero l'abitazione del "Vaccaro" come originariamente autorizzata.

Successivamente, senza titolo, è stato eseguito il frazionamento in due diverse unità immobiliari costituenti le attuali porzioni del fabbricato:

- **Sub. 1** (lato Ovest del fabbricato), porzione costituente il **compendio pignorato**.
- **Sub. 2** (lato Est del fabbricato), porzione venduta nel tempo a terzi, **estranea alla procedura**.

Non è stato possibile risalire all'epoca della realizzazione di detto frazionamento (certamente successivo alla data del 30.10.1998 di rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n. 1593) che, tuttavia, viene sostanzialmente denunciato per la prima volta in occasione dell'accatastamento dei due subalterni separatamente costituiti (sub. 1 e sub. 2), ovvero:

COSTITUZIONE del 29/12/2005 Pratica n. RI0105495 in atti del catasto dal 29/12/2005

COSTITUZIONE (n. 9268.1/2005)

Per dette irregolarità il Comune di RIETI (RI) non ha rilasciato alcun tipo di provvedimento autorizzativo, né risultano presentate ulteriori istanze di sanatoria e/o condono edilizio oltre quanto già rilasciato, né può essere asserita, per le argomentazioni esposte, un'epoca di realizzazione in regime di "edilizia libera".

Pertanto, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. (Piano Regolatore) e della L.R. 38/99 per le "Zone Agricole" (come quella di specie) e a seguito di accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune si ritiene che le descritte **irregolarità, in totale difformità dai titoli edilizi rilasciati, non possano essere sanate**, 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")

anche in virtù del fatto che, come specificato nell'art. 40, ultimo comma, della L. n. 47/1985 :

- L'epoca della "ragione del credito" per cui si procede (mutuo agrario concesso con Atto Unico in data 11.11.2010 Rep. 73137 a rogito Notaio Antonio Valentini e conseguente Ipoteca Form. 2270 del 16.11.2010) risulta successiva 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").

Si precisa che nel ripristinare lo stato dei luoghi, come conseguenza della non sanabilità, significherebbe ripristinare la consistenza dell'originario fabbricato corrispondente ad un'unica abitazione con annessa zona porticata ad uso magazzino (ancorché parzialmente condonata ad uso residenziale), palesemente in contrasto con il pignoramento della procedura trattata che aggredisce solo una porzione dell'intero edificio (oggi sub. 1), ma non la parte residua (sub. 2), attualmente di proprietà di terzi pertanto estranea alla procedura.

Da tali considerazione deriva il giudizio dello scrivente CTU in merito alla non conformità edilizia e della conseguente improcedibilità della vendita del compendio nella sua attuale consistenza.

E doveroso precisare, infine, come le valutazioni esposte non siano state dedotte anticipatamente in una preliminare istruttoria documentale del fascicolo dell'esecuzione in quanto derivanti da un lungo accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti, protrattosi nel tempo con successivi accessi, nel tentativo, poi rivelatosi infruttuoso, di reperire ulteriori titoli edilizi pensati sfuggiti alla ricerca.

Descrizione corpo: **A**

porzione di fabbricato ad uso **ABITAZIONE in zona agricola**

Abitazione di tipo economico [A/3]
Via Comunali s.n.c. (reale civico n. 43) - **RIETI** (RI) – 02100 Loc. "Casaletto"

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Copertura | tipologia: a falde inclinate condizioni: mediocri |
| Strutture verticali | materiale: telaio in cemento armato condizioni: ordinarie |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cancello | tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: mediocri |
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri |
| Manto di copertura | coibentazione: inesistente condizioni: mediocri |
| Pareti esterne | materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco e tinta condizioni: ordinarie |
| Pavim. Interna | materiale: monocottura condizioni: fenomeni locali di infiltrazione per risalita capillare |
| Plafoni | materiale: intonaco condizioni: fenomeni locali di formazioni di muffe per ridotto isolamento termico dell'involucro |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: serratura di sicurezza (tipo esterno) condizioni: mediocri |
| Rivestimento | ubicazione: bagni e cucina materiale: monocottura condizioni: mediocri |
| Scale | Inesistenti |
| Impianti: | |
| Antifurto | inesistente |
| Ascensore | inesistente |
| Elettrico | tipologia: sottotraccia condizioni: mediocri |
| Energia solare | inesistente |
| Fognatura | tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : scarsa condizioni: mediocri |
| Gas | alimentazione: GPL condizioni: non allacciato |

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **privo di approvvigionamento**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non rilevata |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo |
| Stato impianto | Non allacciato |
| Potenza nominale | Non rilevata |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Non dichiarata |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | 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.) rilevate e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate (ragguagliate).

| LOTTO_01 (unico) | | coeff. | superficie equivalente |
|------------------------------|------------------|------------|---------------------------|
| SOGGIORNO con angolo cottura | mq. 27.49 | 1 | 27.49 |
| CAMERA_01 | mq. 14.70 | 1 | 14.70 |
| CAMERA_02 | mq. 15.96 | 1 | 15.96 |
| BAGNO | mq. 6.26 | 1 | 6.26 |
| RIPOSTIGLIO | mq. 3.37 | 0.6 | 2.02 |
| CORRIDOIO | mq. 9.30 | 1 | 9.30 |
| TOT. SUP. | mq. 77.08 | | |
| | | MQ. | 75.73 |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

.....**NON PROCEDIBILE**

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Rieti;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
- Uffici del Registro di Rieti;
- Ufficio tecnico del Comune di Rieti;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE in zona agricola

Stima: **NON PROCEDIBILE**

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie netta Equivalente (omogeneizzata) | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota 1/1 |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Corpo A porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE | Abitazione di tipo economico [A/3] | Mq. 75.73 | NON PROCEDIBILE | NON PROCEDIBILE |

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 G.E.

//////////

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 01 (unico):

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

NON PROCEDIBILE

Data generazione:
09.02.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti

INTEGRAZIONE**con le risposte ai quesiti formulati in sede di udienza del 02.04.2025**

- In ordine alla opportunità di sanare complessivamente le difformità dell'intero compendio e non già di una sola parte (atteso comunque che il condono è stato presentato quando l'edificio all'interno del quale è inserito il compendio non era ancora stato ulteriormente frazionato in modo abusivo), non è possibile allo scrivente CTU valutare l'origine di scelte soggettive eseguite all'epoca della presentazione della domanda di condono dal proprietario e dal suo tecnico, tra l'altro neanche argomentate nella documentazioni in atti.

In merito, è ragionevole solo presumere che la parzializzazione della consistenza delle opere sanate possa derivare dalla necessità di eludere i limiti dimensionali imposti dalla legge sul condono edilizio all'epoca vigente che consentiva interventi per un massimo del 30 % della consistenza del manufatto preesistente, a fronte del 50% necessario per sanare integralmente il compendio.

Resta il fatto che la parte condonata ad uso residenziale costituisce, ad oggi, solo una porzione dell'intera consistenza del compendio pignorato.

- In ordine alla riapertura dei termini per il condono edilizio nei 120 giorni successivi alla notifica del decreto di trasferimento si precisa che la non procedibilità deriva dal combinato disposto dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 ("Sanatoria ex-post") che non trovano applicazione in virtù del fatto che, come specificato nell'art. 40, ultimo comma, della L.n. 47/1985:

L'epoca della "ragione del credito" per cui si procede (mutuo agrario concesso con Atto Unico in data 11.11.2010 Rep. 73137 a rogito Notaio Antonio Valentini e conseguente Ipoteca Form. 2270 del 16.11.2010) risulta successiva 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").

- In ordine alla valutazione astratta dell'abitazione nello stato di fatto in cui si trova in termini di destinazione d'uso, consistenza e stato conservativo, **al netto delle criticità rilevate e quindi indipendentemente dalla conformità urbanistico-edilizia e dello stato legittimo come definito dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001**, è ragionevole attribuire al compendio un valore di stima parametrico corrispondente a €/mq. 600,00 di superficie, coerente sia con le quotazioni di mercato di immobili simili per tipologia, che con le valutazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), secondo il seguente prospetto:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

| LOTTO_01 (unico) | | | coeff. | superficie equivalente |
|------------------------------|------------|--------------|------------|---------------------------|
| SOGGIORNO con angolo cottura | mq. | 27.49 | 1 | 27.49 |
| CAMERA_01 | mq. | 14.70 | 1 | 14.70 |
| CAMERA_02 | mq. | 15.96 | 1 | 15.96 |
| BAGNO | mq. | 6.26 | 1 | 6.26 |
| RIPOSTIGLIO | mq. | 3.37 | 0.6 | 2.02 |
| CORRIDOIO | mq. | 9.30 | 1 | 9.30 |
| TOT. SUP. | mq. | 77.08 | | |
| | | | MQ. | 75.73 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia delle Entrate

Destinazione d'uso: Residenziale (Abitazioni di tipo economico)

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Periodo: 1° semestre 2025

Comune : RIETI (RI)

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valori di riferimento:

Valore di mercato min: €/mq 400,00 riferito alla superficie Lorda

Valore di mercato max: €/mq 600,00 riferito alla superficie Lorda

Valore di mercato min: €/mq 480,00 riferito alla superficie Netta

Valore di mercato max: €/mq 720,00 riferito alla superficie Netta

8.3 Valutazione corpo:

Corpo **A** - porzione di fabbricato ad uso ABITAZIONE in zona agricola

Stima sintetica comparativa parametrica.

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| ABITAZIONE (A/3) | 75.73 | | |
| | Mq. 75.73 | €/mq 600,00 | € 45.438,00 |
| Valore complessivo intero, diritto e quota (1/1) | | | € 45.438,00 |

Riepilogo: Corpo "A"

| ID | Superficie netta Equivalente (omogeneizzata) | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota 1/1 |
|------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| ABITAZIONE (A/3) | Mq. 75.73 | € 45.438,00 | € 45.438,00 |

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 G.E. (min 15%) € 6.815,70

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 01 (unico) :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: € **38.600,00**
(dicomi euro trentotto mila seicento /00)

Data generazione: 10.12.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti