



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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 21/2020 R.G.E.
PROMOSSA DA: INTESA SANPAOLO S.P.A.
G.I.: Dott. BARBARA VICARIO

Elenco allegati:

- n. 00 - Elaborato Peritale EI 21/2020;
- n. 01 - Elaborato Grafico: Rilievo dello Stato di fatto dei beni pignorati e calcolo delle superfici reali lorde;
- n. 02 - Elaborato Fotografico dei beni pignorati;
- n. 03 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate;
- n. 04 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici comunali;
- n. 05 - Verbali di sopralluogo del 02/03/2021;
- n. 06 - Certificazione notarile delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e copia degli atti di provenienza del bene oggetto di pignoramento;
- n. 07 - Ricevute delle lettere inviate alle parti comprovanti la notifica al debitore esecutato ed al creditore procedente dell'inizio delle operazioni peritali e della trasmissione dell'elaborato peritale;
- n. 08 - Bozzetto descrittivo dei beni immobili oggetto di pignoramento;
- n. 09 - Attestazione di prestazione energetica dei beni immobili oggetto di pignoramento redatta dall'esperto nominato (APE).

Committente:

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

l'esperto alla stima:

Dott.Ing. MARCO GIOVANNELLI

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO PER IL GIUDICE

Data:

ELENCO ALLEGATI

Elenco allegati:

- n. 00 - Elaborato Peritale EI_21/2020;
- n. 01 - Elaborato Grafico: Rilievo dello Stato di fatto dei beni pignorati e calcolo delle superfici reali lorde;
- n. 02 - Elaborato Fotografico dei beni pignorati;
- n. 03 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate;
- n. 04 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici comunali;
- n. 05 - Verbali di sopralluogo del 02.03.2021;
- n. 06 - Certificazione Notarile delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e copia degli atti di provenienza dei beni oggetto di pignoramento;
- n. 07 - Ricevute delle lettere inviate alle parti comprovanti la notifica al debitore esecutato ed al creditore procedente dell'inizio delle operazioni peritali e della trasmissione dell'elaborato peritale;
- n. 08 - Bozzetto descrittivo dei beni immobili oggetto di pignoramento;
- n. 09 - Attestazione di prestazione energetica dei beni immobili oggetto di pignoramento redatta dall'esperto nominato (APE).

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **21/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.05.2021

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE VICARIO BARBARA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI
Codicefiscale: GVMRC72L28H282R
Partita IVA: 01053400576
Studio in: Via Labro n.3 - 02100 RIETI
Telefono: 0746 203503 // 339 3998613
Email: labro.mg@gmail.com

Possesso: Occupato da **INNOCENZI GIANCARLO**, in qualità di figlio della rapp. legale della
[redacted]

Corpo C: Cantina Foglio 8 Particella 392 Sub 3.

Possesso: Occupato da **INNOCENZI GIANCARLO**, in qualità di figlio della rapp. legale della
[redacted]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Muraccia snc, traversa di Via Archipiglione - Loc. Casali di Poggio Nativo - cap 02030 Poggio Nativo (RI).

Lotto: 001

Corpo A: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 1.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, ma limitatamente al piano terra, in quanto il piano primo è raggiungibile solo mediante scala interna;

Corpo B: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 2.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, ma limitatamente al piano terra, in quanto il piano primo è raggiungibile solo mediante scala interna;

Corpo C: Cantina Foglio 8 Particella 392 Sub 3.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no, a causa del terreno limitrofo non in piano e non battuto adeguatamente.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Muraccia snc, traversa di Via Archipiglione - Loc. Casali di Poggio Nativo - cap 02030 Poggio Nativo (RI).

Lotto: 001

Corpo A: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 1.

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.P.A.

Corpo B: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 2.

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.P.A.

Corpo C: Cantina Foglio 8 Particella 392 Sub 3.

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Muraccia snc, traversa di Via Archipiglione - Loc. Casali di Poggio Nativo - cap 02030 Poggio Nativo (RI).

Lotto: 001

Corpo A: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 1.

Comproprietari: nessuno.

Corpo B: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 2.

Comproprietari: nessuno.

Corpo C: Cantina Foglio 8 Particella 392 Sub 3.

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Via Muraccia snc, traversa di Via Archipiglione - Loc. Casali di Poggio Nativo - cap 02030 Poggio Nativo (RI).

Lotto: 001

Corpo A: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 1.
Misure Penali: NON NOTE.

Corpo B: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 2.
Misure Penali: NON NOTE.

Corpo C: Cantina Foglio 8 Particella 392 Sub 3.
Misure Penali: NON NOTE.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Muraccia snc, traversa di Via Archipiglione - Loc. Casali di Poggio Nativo - cap 02030 Poggio Nativo (RI).

Lotto: 001

Corpo A: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 1.
Continuità delle trascrizioni: SI.

Corpo B: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 2.
Continuità delle trascrizioni: SI.

Corpo C: Cantina Foglio 8 Particella 392 Sub 3.
Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Muraccia snc, traversa di Via Archipiglione - Loc. Casali di Poggio Nativo - cap 02030 Poggio Nativo (RI).

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 281.500,00

Beni in Comune di Poggio Nativo (RI)
Località/Frazione CASALI DI POGGIO NATIVO
Via Muraccia snc, traversa di Via Archipiglione

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A:

Identificativo: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Poggio Nativo (RI) CAP: 02030, località Casali di Poggio Nativo, Via Muraccia snc, traversa di Via Archipiglione.

Trattasi di porzione di villino indipendente accessibile esternamente da corti e terreni di altra proprietà (NCT Foglio 8 P.lle 408,120,330,115) e internamente da altra unità immobiliare comunicante, di stessa proprietà, identificata al NCEU del comune di Poggio Nativo al foglio 8 Particella 392 Sub 2; in particolare è composto: al piano terra da ampio soggiorno e cucina; al piano primo da due camere da letto, due bagni, due disimpegni ed un ripostiglio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Piena proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] a quota di 1/1.

Foglio 8, particella 392, subalterno 1, indirizzo Via Archipiglione, piano T-1, Comune Poggio Nativo, categoria A/2, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie 142 mq, rendita € 325,37.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: La U.I. in oggetto confina a Nord con l'unità immobiliare adibita ad abitazione censita al NCEU del Comune di Poggio Nativo al Foglio 8 Particella 392 Sub 2, e su tutti gli altri lati con la corte censita al NCT del Comune di Poggio Nativo al Foglio 8 Particelle 408 e 120, di altrui proprietà.

Conformità catastale:

Per quanto è stato possibile osservare durante il sopralluogo del 02.03.2021 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Rieti, risulta non conforme allo stato dei luoghi riscontrato a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni, di demolizione di scala interna di collegamento con il piano primo e realizzazione, sia al piano terra che primo, di due aperture interne per il collegamento con l'unità immobiliare (Sub 2) adia-

cente.

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

Regolarizzabili in generale mediante:

aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione.

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

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

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

CORPO B:

Identificativo: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Poggio Nativo (RI) CAP: 02030, località Casali di Poggio Nativo, Via Muraccia snc, traversa di Via Archipiglione.

Trattasi di porzione di villino indipendente accessibile esternamente da corti e terreni di altra proprietà (NCT Foglio 8 P.IIe 408,120,330,115) e internamente da altra unità immobiliare comunicante, di stessa proprietà, identificata al NCEU del comune di Poggio Nativo al foglio 8 Particella 392 Sub 1; in particolare è composto: al piano terra da portico, disimpegno di ingresso, due camere di cui una adibita a letto, un disimpegno, un bagno, un vano tecnico ed un ripostiglio, oltre a vano scala di collegamento col piano primo composto da due disimpegni, due terrazzi, due camere da letto ed un bagno.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietaria per la quota di 1/1.

Foglio 8, particella 392, subalterno 2, indirizzo Via Archipiglione, piano T-1, Comune Poggio Nativo, categoria A/2, classe U, consistenza 9 vani, superficie 202 mq, rendita € 390,44.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: La U.I. in oggetto confina a Sud con l'unità immobiliare adibita ad abitazione censita al NCEU del Comune di Poggio Nativo al Foglio 8 Particella 392 Sub 1, e su tutti gli altri lati con la corte censita al NCT del Comune di Poggio Nativo al Foglio 8 Particelle 408 e 120, di altrui proprietà.

Conformità catastale:

Per quanto è stato possibile osservare durante il sopralluogo del 02.03.2021 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Rieti, risulta non conforme allo stato dei luoghi riscontrato a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni, di demolizione di scala di collegamento con il piano primo e sostituzione con una del tipo elicoidale, di apertura portico di ingresso al piano terra ed ampliamento terrazzo al piano primo; realizzazione, sia al piano terra che primo, di due aperture interne per il collegamento con l'unità immobiliare (Sub 1) adiacente.

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

Regolarizzabili in generale mediante:

aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione.

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

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

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

NOTA BENE: la regolarizzazione catastale deve necessariamente essere preceduta da una "regolarizzazione" edilizia che tenga conto del reale stato dei luoghi che vede le due u.i. unite di fatto in un'unica abitazione civile.

CORPO C:

Identificativo corpo: Cantina Foglio 8 Particella 392 Sub 3.

Magazzino o locale di deposito [C2] sito in Poggio Nativo (RI) CAP: 02030, località Casali di Poggio Nativo, Via Muraccia snc, traversa di Via Archipiglione.

Trattasi di vano cantina posto al piano seminterrato di soprastanti abitazioni, nello stesso corpo di fabbrica (sub 1 e 2) accessibile da corte esterna di altrui proprietà, composto da unico vano di cui una porzione è sopraelevata.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà 1/1.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietaria per la quota di 1/1.

Foglio 8, particella 392, subalterno 3, indirizzo Via Archipiglione, piano S1, Comune Poggio Nativo, categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, superficie 14 mq, rendita € 9,30.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: La U.I. in oggetto confina su tre lati "contro terra" e sull'altro, corrispondente con la porta di ingresso, con la corte censita al NCT del Comune di Poggio Nativo al Foglio 8 Particella 408, di altrui proprietà (Signora Benedetti Piera).

Conformità catastale:

Per quanto è stato possibile osservare durante il sopralluogo del 02.03.2021 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Rieti, risulta non conforme allo stato dei luoghi riscontrato a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Regolarizzabili in generale mediante:

aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione.

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

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

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

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il cespite è composto da villino teoricamente bifamiliare ma di fatto trasformato in unifamiliare privo di corte esclusiva circostante in quanto di altrui proprietà, in una zona periferica a Sud della Frazione Casali di Poggio Nativo, posta a sud e piuttosto distante dal Centro Storico del Comune di Poggio Nativo, avente destinazione residenziale ma inserita in un contesto "agricolo collinare" tipico della Sabina. La zona affaccia lungo la consolare Salaria per Roma, dal cui bivio dista circa 1 Km, e dal quale percorrendo circa 50 km è possibile raggiungere Roma, ed in 15 minuti la Stazione Ferroviaria di Passo Corese.

Caratteristiche zona: periferica normale, caratterizzata da traffico locale.

Area urbanistica: mista residenziale e agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti ma non per gli "avventori" ovvero zona priva di parcheggi pubblici.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, tranne la fognatura pubblica cui il cespite in questione non è collegato.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: negozi di generi di prima necessità, bar, ristoranti, trasporto regionale su gomma (COTRAL), attività commerciali all'ingrosso, attività artigianali, ma tutti a non meno di 1 km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali e agricole.

Importanti centri limitrofi: Rieti, Passo Corese, Fara Sabina, Monterotondo, Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Turano, Riserva Naturale Monte Navegna e Cervia, Riserva Naturale Tevere-Farfa.

Attrazioni storiche: Centri Storici limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale SS4 - Salaria, Fermata trasporto regionale su gomma "Cotral" a circa 1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], ovvero:

al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal Signor [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria del cespite in oggetto (sub 1,2,3).

Dati precedenti relativi a tutti e tre i corpi A, B e C.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Vedi punto 4.2.2

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

Non note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non note.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ipoteca volontaria annotata a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] L.; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca:
€ 560.000,00; Importo capitale: € 280.000,00, a rogito del Notaio Bellini Carlo in data
30/01/2008 ai nn. 73562/20284, iscritto/trascritto a Rieti in data 07/02/2008 ai nn.
1573/163.

Dati precedenti relativi a tutti e tre i corpi A, B e C.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] rogito del Tribunale di Rieti in data 14/02/2020 rep.91, iscritto/trascritto a
Rieti in data 21/04/2020 al n. 1975;

Dati precedenti relativi a tutti e tre i corpi A, B e C.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non risultanti.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non risultante.

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo A: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 1.

Spese di gestione condominiale: non note.
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note.
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note.
 Millesimi di proprietà: non noti.
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, ma limitatamente al piano terra, in quanto il piano primo è raggiungibile solo mediante scala interna ed il piano seminterrato ha strada di accesso in terra non battuta ;
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.
 Attestazione Prestazione Energetica: (Vedi Allegato n.09).
 Indice di prestazione energetica: Classe "D" (Vedi Allegato n.09).
 Note Indice di prestazione energetica: (Vedi Allegato n.09).
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti.
 Avvertenze ulteriori: non note.

Identificativo corpo B: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 2.

Spese di gestione condominiale: non note.
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note.
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note.
 Millesimi di proprietà: non noti.
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, ma limitatamente al piano terra, in quanto il piano primo è raggiungibile solo mediante scala interna ed il piano seminterrato ha strada di accesso in terra non battuta;
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.
 Attestazione Prestazione Energetica: (Vedi Allegato n.09).
 Indice di prestazione energetica: Classe "D" (Vedi Allegato n.09).
 Note Indice di prestazione energetica: (Vedi Allegato n.09).
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti.
 Avvertenze ulteriori: non note.

Identificativo corpo C: Cantina Foglio 8 Particella 392 Sub 3.

Spese di gestione condominiale: non note.
 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note.
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note.
 Millesimi di proprietà: non noti.
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no, in quanto il piano seminterrato ha strada di accesso in terra non battuta.
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.
 Attestazione Prestazione Energetica: non necessaria in quanto locale adibito a cantina e non riscaldato.
 Indice di prestazione energetica: non necessario in quanto locale cantina non riscaldato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

In base a quanto attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Nativo (RI) con nota prot. n.196 del 11.01.2021 a seguito di richiesta di accesso atti prot. n. 5362 del 05.10.2020 del tecnico Esperto nominato alla stima e verifica, relativamente al cespite oggetto di pignoramento identificato al NCEU di detto Comune al Foglio 8 P.IIIa 392 Subb. 1, 2 e 3, risulta che *"non sono stati ritrovati i documenti da Voi richiesti"*, ovvero si è dedotto che non risulta alcun documento tecnico/amministrativo all'interno dell'archivio comunale.

Per quanto è stato possibile constatare dall'ultimo atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Bellini Carlo rep. n.73561/20283 del 30.01.2008 la allora parte venditrice ha dichiarato che il *"fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967, per lo stesso non necessitava richiedere la sanatoria edilizia prevista dalla legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive leggi modificative e per il medesimo non è stato irrogato provvedimento sanzionatorio di cui all'articolo 41 della predetta legge"*. A seguito di tale dichiarazione resa in atto pubblico non resta che prendere atto della legittimità edilizia originaria del fabbricato nel suo insieme, sebbene non è possibile verificarne la consistenza in termini di superficie e volume.

Tuttavia essendo le planimetrie catastali dei sub 1-2-3, come presenti agli atti dell'Agenzia delle Entrate Agenzia del Territorio, tutte state redatte il 15.11.1977 e depositate il 24.11.1977, ed essendo le stesse sostanzialmente diverse dallo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo del 02.03.2021, è ipotizzabile che possano essere stati fatti dei lavori di ristrutturazione edilizia dopo il 1977 e quindi in assenza di idoneo e necessario titolo abilitativo edilizio.

Regolarizzabile in generale mediante:

acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione e rilascio, oltre ad aggiornamento delle planimetrie catastali all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio di Rieti.

NOTA BENE: la "regolarizzazione" edilizia – se ammessa – deve tenere conto del reale stato dei luoghi che vede le due u.i unite di fatto in un'unica abitazione civile, in tali ipotesi è possibile stimare , ma solo in via presunta la sanzione pecuniaria e gli oneri di regolarizzazione, ogni altra soluzione potrebbe invece essere soggetta ad oneri e costi diversi che non è possibile ipotizzare in questa sede, dovendo tenere bene in evidenza che la esatta individuazione degli oneri e sanzioni, ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm. e LR n.15/2008 spetta esclusivamente agli Enti preposti alla ricezione e rilascio/acquisizione della sanatoria edilizia.

Sanzione Pecuniaria (solo presunti!): € 15.000,00

Pratica Edilizia (solo presunti!): € 13.500,00

Oneri Totali (solo presunti!): € 28.500,00

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

Dati precedenti relativi a tutti e tre i corpi A, B e C.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R.L. n.395 del 06.08.2012 pubblicato sul B.U.R.L. n.46 del 13.09.2012.
Zona omogenea:	Zona Borghi Recupero e Risanamento.
Norme tecniche di attuazione:	Zona Borghi Recupero e Risanamento normata dalle NTA art.42.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NON NOTO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NON NOTI.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NON NOTE.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere Art.42 delle NTA allegata al PRG vigente.
Rapporto di copertura:	Vedere Art.42 delle NTA allegata al PRG vigente.
Altezza massima ammessa:	Vedere Art.42 delle NTA allegata al PRG vigente.
Volume massimo ammesso:	Vedere Art.42 delle NTA allegata al PRG vigente.
Altro:	Gli indici urbanistici della zona vanno ricondotti all'art. n.42 delle Norme Tecniche di Attuazione relative al P.R.G. vigente con riferimento alle prescrizioni e limiti della Zona Borghi Recupero e Risanamento.

Note sulla conformità:

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 02.03.2021 il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato adibito a villino/civile abitazione con corte/terreno annessa; la zona è periferica, ubicata a circa 1 km dalla Frazione Casali di Poggio Nativo, ed a Sud del Centro Storico del Comune di Poggio Nativo (RI), che ospita per la maggior parte civili abitazioni, ville e villini con caratteristiche simili a quella in oggetto, quale "villino con terreno annesso", dunque è sostanzialmente conforme alle previsioni del PRG vigente per la zona in questione.

Per quanto sopra si dichiara l'attuale conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi a tutti e tre i corpi A, B e C.

Descrizione: **Corpo A – Appartamento Foglio 8 Particella 392 Sub 1**

Trattasi di porzione di villino indipendente accessibile esternamente da corti e terreni di altra proprietà (NCT Foglio 8 P.Ile 408,120,330,115) e internamente da altra unità immobiliare comunicante, di stessa proprietà, identificata al NCEU del comune di Poggio Nativo al Foglio 8 Particella 392 Sub 2; in particolare è composto: al piano terra da ampio soggiorno e cucina; al piano primo da due camere da letto, due bagni, due disimpegni ed un ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – Piena proprietà quota 1/1.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **149,00**.

E' posto ai piani terra e primo.

L'appartamento fa parte di edificio che è stato costruito in epoca non nota, verosimilmente in data antecedente al 1967 e poi ristrutturato sicuramente ma in epoca non nota.

L'unità immobiliare è senza numero civico, ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85 al piano terra e variabile al piano primo in quanto a soffitto inclinato (h min 190 cm, h max 320 cm).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, due fuori terra ed uno seminterrato.

Condizioni generali della u.i.: al momento del sopralluogo del 02.03.2021 è risultata essere in discrete condizioni di manutenzione all'interno ma necessita in generale, soprattutto nelle finiture perimetrali esterne di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti .
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti .
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti . Riferito limitatamente agli ambienti al piano terra.
Pavimentazione interna	materiale: parquet condizioni: sufficienti . Riferito limitatamente agli ambienti al piano primo.
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti . Riferito limitatamente ai bagni al piano primo.
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti .

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI, è presente anche un impianto di allarme.
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI.
Tipologia di impianto	Caldaia a Pellet e termosifoni.
Stato impianto	Apparentemente funzionante
Potenza nominale	non nota.
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
--	----

zione	
-------	--

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
Impianto fognario	Esistente interno con fossa tipo imhoff, non allacciato alla rete comunale

NOTA BENE: gli impianti tecnologici del sub 1 sono un tutt'uno con quelli del sub 2 e 3, ovvero tutti ad utenza unica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'Esperto alla stima durante il sopralluogo del 02.03.2021 prendendo come riferimento la planimetria catastale presente in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Superficie primaria residenziale - P.T-	sup reale lorda (mq)	74,50	1,00	74,50
Superficie primaria residenziale - P.1	sup reale lorda (mq)	74,50	1,00	74,50
		149,00		149,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio del tipo villino teoricamente Bifamiliare.

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2 semestre 2020.

Zona: Poggio Nativo (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione civile assimilabile a porzione di Villino.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: sufficiente.

Valore di mercato min (€/mq): 900,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00.

Descrizione: **Corpo B - Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 2**

Trattasi di porzione di villino indipendente accessibile esternamente da corti e terreni di altra proprietà (NCT Foglio 8 P.ile 408,120,330,115) e internamente da altra unità immobiliare comunicante, di stessa proprietà, identificata al NCEU del Comune di Poggio Nativo al foglio 8 Particella 392 Sub 1; in particolare è composto: al piano terra da portico, disimpegno di ingresso, due camere di cui una adibita a letto, un disimpegno, un bagno, un vano tecnico ed un ripostiglio, oltre a vano scala di collegamento col piano primo composto da due disimpegni, due terrazzi, due camere da letto ed un bagno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà in quota 1/1
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **235,80**.

E' posto ai piani terra e primo.

L'appartamento fa parte di edificio che è stato costruito in epoca non nota, verosimilmente in data antecedente al 1967 e poi ristrutturato sicuramente ma in epoca non nota.

L'unità immobiliare è senza numero civico, ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85 al piano terra e variabile al piano primo in quanto a soffitto inclinato (h min 185 cm, h max 321 cm).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, due fuori terra ed uno seminterrato.

Condizioni generali della u.i.: al momento del sopralluogo del 02.03.2021 è risultata essere in discrete condizioni di manutenzione all'interno ma necessita in generale, soprattutto nelle finiture perimetrali esterne di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti .
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti .
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti . riferito limitatamente agli ambienti al piano terra.
Pavimentazione interna	materiale: parquet condizioni: sufficienti . riferito limitatamente agli ambienti al piano primo.
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti . riferito limitatamente ai bagni al piano primo.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti .
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti .
Scala interna	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: sufficienti .

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI, è presente anche un impianto di allarme.
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI.
Tipologia di impianto	Caldaia a Pellet e termosifoni.
Stato impianto	Apparentemente funzionante
Potenza nominale	non nota.
Epoca di realizzazione/adequamento	non nota.

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
Impianto fognario	Esistente interno con fossa tipo imhoff, non allacciato alla rete comunale

NOTA BENE: gli impianti tecnologici del sub 2 sono un tutt'uno con quelli del sub 1 e 3, ovvero tutti ad utenza unica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'Esperto alla stima durante il sopralluogo del 02.03.2021 prendendo come riferimento la planimetria catastale presente in atti.

Destinazione	Parametro	Superfici reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Superficie primaria residenziale - P.T-	sup reale lorda	106,40	1,00	106,40
Superficie secondaria portico - P.T.	sup reale lorda	14,40	0,40	5,76
Superficie primaria residenziale - P.1	sup reale lorda	86,60	1,00	86,60
Superficie secondaria terrazzi - P.1	sup reale lorda	28,40	0,30	8,52
		235,80		207,28

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2020

Zona: Poggio Nativo (RI)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile assimilabile a porzione di Villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Descrizione: Corpo C - Cantina Foglio 8 Particella 392 Sub 3

Trattasi di vano cantina posto al piano seminterrato di soprastanti abitazioni, nello stesso corpo di fabbrica (sub 1 e 2) accessibile da corte esterna di altrui proprietà, composto da unico vano di cui una porzione è sopraelevata.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **33,90**.

E' posto al piano seminterrato.

La cantina/magazzino fa parte di edificio che è stato costruito in epoca non nota, verosimilmente in data antecedente al 1967 e poi non ristrutturato.

L'unità immobiliare è senza numero civico, ha un'altezza utile interna di circa m. 2.30.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, due fuori terra ed uno seminterrato.

Stato di manutenzione generale: sufficiente ma necessita di pulizia ed è privo di serranda/porta ovvero il vano è aperto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 02.03.2021 prendendo come riferimento la planimetria catastale presenti in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Superficie secondaria cantina - P.S.1	sup reale lorda (mq)	33,90	0,30	10,17
		33,90		10,17

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2020

Zona: Poggio Nativo (RI)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione civile assimilabile a porzione di Villino

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: sufficiente.

Valore di mercato min (€/mq): 900,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite in oggetto e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento esso si trova ovvero considerato come composto da abitazione in villino singolo, secondo le destinazioni d'uso riscontrate e dallo strumento urbanistico vigente, mediante "Stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Nativo (RI). Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, del bene oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato; lo stesso al momento è certamente penalizzato dal fatto che la p.lla 392 sub 1-2-3 è privata di esclusività nell'uso della corte e terreni circostanti che sono rimasti intestati [redacted] [redacted] atto pubblico del 30.01.2008); dovrà essere onere e cura del futuro acquirente intavolare una eventuale compravendita e/o richiesta di usufrutto o affitto dei terreni circostanti il villino, non rientrando tra le competenze del perito esperto nominato nella procedura in questione. Tuttavia il Creditore procedente potrà valutare se esistono altre forme giuridico/amministrative che consentano l'estensione eventuale del pignoramento ai terreni circostanti la p.lla 392 sub 1-2-3 che consentirebbero certamente di rivedere il V.M.P. di seguito ad oggi stimato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Poggio Nativo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate al 2° semestre 2020;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in base ai dati OMI, aggiornati al 2° semestre 2020, per locali adibiti a "ville e villini" nella zona centrale/capoluogo (unica disponibile) del Comune di Poggio Nativo, da cui risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo) min: 900,00 Euro, max: 1.250,00 Euro, valore medio: 1.075,00 Euro;

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

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 1.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficieprimari-aresidenziale - P.T-	74,50	€ 1.000,00	€ 74.500,00
Superficieprimari-aresidenziale - P.1	74,50	€ 1.000,00	€ 74.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.000,00
Valore corpo			€ 149.000,00
Valore complessivo intero			€ 149.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.000,00

Corpo B: Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 2.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie primaria residenziale - P.T-	106,40	€ 1.000,00	€ 106.400,00
Superficie secondaria portico - P.T.	5,76	€ 1.000,00	€ 5.760,00
Superficie primaria residenziale - P.1	86,60	€ 1.000,00	€ 86.600,00
Superficie secondaria terrazzo - P.1	8,52	€ 1.000,00	€ 8.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 207.280,00
Valore corpo			€ 207.280,00
Valore complessivo intero			€ 207.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 207.280,00

Corpo C: Cantina Foglio 8 Particella 392 Sub 3.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie secondaria cantina - P.S.1	10,17	€ 1.000,00	€ 10.170,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.170,00
Valore corpo	€ 10.170,00
Valore complessivo intero	€ 10.170,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.170,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 1	Abitazione di tipo civile [A2]	149,00	€ 149.000,00	€ 149.000,00
Abitazione Foglio 8 Particella 392 Sub 2	Abitazione di tipo civile [A2]	207,28	€ 207.280,00	€ 207.280,00
Cantina Foglio 8 Particella 392 Sub 3	Magazzini e locali di deposito [C2]	10,17	€ 10.170,00	€ 10.170,00
			TOTALE	€ 366.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min. 15%) € 54.967,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 30.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: Non noti

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 281.482,50

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ARROTONDATO € 281.500,00

Data generazione:
07-04-2021

L'Esperto alla stima
INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI