



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° 120/2023 R.G.E.
PROMOSSA DA: DOVALUE S.P.A. per conto della
SIENA NPL 2018 S.R.L.
G.l.: Dott.ssa BARBARA VICARIO

Elenco allegati:

- n. 00 - Elaborato Peritale EI 120/2023;
- n. 01 - Elaborato Grafico: Rilievo dello Stato di fatto del bene pignorato e calcolo delle superfici reali lorde;
- n. 02 - Elaborato Fotografico del bene pignorato;
- n. 03 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate;
- n. 04 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici comunali;
- n. 05 - Verbale di sopralluogo del 29.02.2024;
- n. 06 - Certificazione notarile delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e copia degli atti di provenienza dei beni oggetto di pignoramento;
- n. 07 - Ricevute delle lettere inviate alle parti comprovanti la notifica al debitore esecutato ed al creditore procedente dell'inizio delle operazioni peritali e della trasmissione dell'elaborato peritale;
- n. 08 - Bozzetto descrittivo del bene immobile oggetto di pignoramento;
- n. 09 - Attestazione di prestazione energetica del bene immobile oggetto di pignoramento redatta dall'esperto nominato (APE).

Committente:

TRIBUNALE DI RIETI
G.l. 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_120/2023;
- n. 01 - Elaborato Grafico: Rilievo dello Stato di fatto del bene pignorato e calcolo delle superfici reali lorde;
- n. 02 - Elaborato Fotografico del bene pignorato;
- n. 03 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate;
- n. 04 - Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici comunali;
- n. 05 - Verbale di sopralluogo del 29.02.2024;
- n. 06 - Certificazione Notarile delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli e copia degli atti di provenienza del bene oggetto di pignoramento;
- n. 07 - Ricevute delle lettere inviate alle parti comprovanti la notifica al debitore esecutato ed al creditore procedente dell'inizio delle operazioni peritali e della trasmissione dell'elaborato peritale;
- n. 08 - Bozzetto descrittivo del bene immobile oggetto di pignoramento;
- n. 09 - Attestazione di prestazione energetica del bene immobile oggetto di pignoramento redatta dall'esperto nominato (APE).



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOVALUE S.P.A. per conto della SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro:



N° Gen. Rep. **120/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23.10.2024**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI
Codice fiscale: GVMRC72L28H282R
Partita IVA: 01053400576
Studio in: VIA LABRO N.3 - 02100 RIETI (RI)
Telefono: 0746203503
Email: labro.mg@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cesare Battisti snc - Sant'Elpidio - cap 02024 Pescorocchiano (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Intestata a [REDACTED] per la quota di 1/1,

NCEU di Pescorocchiano (RI) Foglio 7, Particella 638, Subalterno 16, indirizzo Via Cesare Battisti, interno 11, piano 2, Comune Pescorocchiano (RI), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 69 mq, rendita € 161,13.

2. Stato di possesso

Bene: Via Cesare Battisti snc - Sant'Elpidio - cap 02024 Pescorocchiano (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16.

Possesso: al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 29.02.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere occupato dai genitori della debitrice e dai suoi familiari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cesare Battisti snc - Sant'Elpidio - cap 02024 Pescorocchiano (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, in quanto trattasi di abitazione posta al secondo piano di un fabbricato condominiale privo di ascensore, di tre piani fuori terra ed uno seminterrato.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cesare Battisti snc - Sant'Elpidio - cap 02024 Pescorocchiano (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16.

Creditori Iscritti: BARCLAYS BANK PLC con sede in Milano (MI).

5. Comproprietari

Bene: Via Cesare Battisti snc - Sant'Elpidio - cap 02024 Pescorocchiano (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16.

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali



Bene: Via Cesare Battisti snc - Sant'Elpidio - cap 02024 Pescorocchiano (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16.

Misure Penali: NON NOTE.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cesare Battisti snc - Sant'Elpidio - cap 02024 Pescorocchiano (RI).

Lotto: 001

Corpo: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16.

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Via Cesare Battisti snc - Sant'Elpidio - cap 02024 Pescorocchiano (RI).

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 45.000,00



Beni in **Pescorocchiano (RI)**
 Frazione **Sant'Elpidio**
 Via Cesare Battisti snc

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:

Identificativo corpo: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16.

Abitazione Civile catastalmente individuate come "Abitazione di tipo economico [A3]" sita in Pescorocchiano (RI) CAP: 02024, Frazione Sant'Elpidio, Via Cesare Battisti snc.

Trattasi di abitazione civile di taglio medio posta al piano secondo di un fabbricato condominiale ubicato in Via Cesare Battisti snc, nella frazione di Sant'Elpidio posta a Nord Est rispetto al centro abitato del Comune di Pescorocchiano, distante circa 10 km; la palazzina consta di tre piani fuori terra adibiti a civile abitazione e di un piano seminterrato adibito ad attività commerciale e magazzini, oltre a secondo piano interrato addibito a cantine, tutti collegati da scala interna condominiale con doppio accesso da piano terra e seminterrato. L'ingresso all'appartamento avviene da portone posto su vano scala interno chiuso e condominiale, accessibile sia dalla corte al piano terra che dal portone posto al P.S-1, entrambi condominiali; l'abitazione è composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camera da letto (singolo e doppio), un bagno ed un balcone unitario che cinge in modo continuo i due lati nord ed est dell'abitazione ed è accessibile da tre vani con tre porte finestra.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F.

Regime Patrimoniale: Separazione beni - Data Matrimonio: non nota

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietaria per la quota di 1/1,

NCEU di Pescorocchiano (RI), Foglio 7, Particella 638, Subalterno 16, indirizzo Via Cesare Battisti, interno 11, piano 2, Comune Pescorocchiano (RI), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 69 mq, rendita € 161,13.

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. oggetto di pignoramento confina a Sud ed Ovest con unità immobiliari di altrui proprietà, rispettivamente identificate al Sub 17 e 15, oltre che con vano scala condominiale censito come Sub 18.

Conformità catastale:

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 29.02.2024 la planimetria catastale in atti, risulta in generale conforme allo stato dei luoghi, pertanto al momento sussistono le condizioni per attestare la conformità catastale.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione civile posta al piano secondo, ultimo di sottotetto in fabbricato indipendente con tre piani adibiti a residenze civili ed uno a destinazione commerciale al centro della Frazione Sant'Elpidio, posta a Nord Est rispetto al centro abitato del Comune di Pescorocchiano, distante circa 10 km.

Caratteristiche zona: periferica prevalentemente residenziale.

Area urbanistica: mista prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti per i residenti e gli eventuali visitatori.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di generi di prima necessità, bar, supermercato.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Borgorose, Avezzano, Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Salto, Riserva Naturale Monte Navegna e Monte Cervia, Montagna della Duchessa ed il Cicolano in genere.

Attrazioni storiche: Centri Storici Limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale n.578 Salto Cicolana.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 29.02.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere abitato saltuariamente, adattandosi bene a "seconda casa" uso turistico.

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 **BARCLAYS BANK PLC** contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO, Importo ipoteca: € 70.875,00; Importo capitale: € 47.250,00; a rogito del Notaio Pastorino Donato in data 18.03.2013 rep. n.43293/23745, Iscritto/trascritto a Rieti in data 21.03.2013 ai nn.



2248/165.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L.** cont. [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a rogito dell'Uff. Giudiziale Tribunale di Civitavecchia in data 11.08.2023 rep. n.2302, iscritto/trascritto a Rieti in data 12.09.2023 ai nn. 8915/7252.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L.** contr. [REDACTED] derivante da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, a rogito del Tribunale di Tivoli in data 18.09.2020 rep. n.66, iscritto/trascritto a Rieti in data 01.06.2021 ai nn. 4790/4133.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non risultante.

Nota Bene: per quanto attiene l'attuale stato del possesso si rimanda alla relazione notarile del creditore precedente e riportata in allegato n.06.

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Identificativo corpo: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16.**

In base a quanto trasmesso dall'Amministratore di Condominio PRODOMO di De Desncatis Mario con nota pec del 18.09.2024 a seguito di richiesta inoltrato con nota pec del 05.09.2024, oltre alle informazione inviate dal debitore per il tramite del Custode il 18.03.2024 ed il 16.09.2024, risulta:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: in base a quanto trasmesso risulta:

- a) una spesa di esercizio corrente/ordinario per l'anno 2023 pari a € 5.495,93;
- b) una spesa di esercizio corrente/ordinario prevista per l'anno 2024 pari a € 4.380,00.

(Vedere Allegato n.04).

Spese straordinarie scadute ed insolute al momento della perizia:

- a) dal Verbale di assemblea condominiale del 25.11.2023 risultano essere stati approvati lavori e spese tecniche per lavori di impermeabilizzazione del tetto e manutenzione gronda per circa 28'050,00 euro con spese in capo al titolare dell'appartamento oggetto del presente pignoramento pari ad € 1'697,31;
- b) dal Verbale di assemblea condominiale del 09.09.2024 risultano essere stati oggetto di discussione lavori e spese tecniche per manutenzione straordinaria del tetto per circa 51'821,00 euro con spese in capo al titolare dell'appartamento oggetto del presente pignoramento pari ad € 3'135,69, tuttavia i condomini hanno rimandato la decisione ad una successive seduta.

(Vedere Allegato n.04).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa 690,15 euro (Vedere Allegato n.04).

Millesimi di proprietà: 60,51/1.000 (Vedere Allegato n.04).



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, in quanto trattasi di abitazione posta al secondo piano di un fabbricato con vano scala condominiale privo di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.

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

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

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

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

Avvertenze ulteriori: non note.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] quota di 1/1 dal 30.03.1995 al 09.12.2004, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Costa Francesca in data 30.03.1995 rep. n.449, trascritto a Rieti in data 20.03.1996 ai nn. 2123/1763.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] quota di 1/1 dal 09.12.2004 al 19.03.2013, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Privitera Antonino in data 09.12.2004 rep. n.33032/18754, trascritto a Rieti in data 16.12.2004 ai nn. 11678/8176.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 1/1 dal 18.03.2013 al 31.01.2015, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Pastorino Donato in data 18.03.2013 rep. n.43292/23774, trascritto a Rieti in data 21.03.2013 ai nn. 2247/1813.

ULTIMO TITOLO ATTESTANTE IL POSSESSO dei beni oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: [REDACTED] di 1/1 dal 31.01.2015 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Pastorino Donato in data 31.01.2015 rep. n.44974/24785, trascritto a Rieti in data 17.04.2015 ai nn. 2765/2272.

Nota bene: Dalla relazione notarile risulta che ci sono TRE ANNOTAZIONI sulle trascrizioni di atti :
 a) ANNOTAZIONE a Trascrizione nn.256/510 del 13.03.2023 derivante da inefficacia parziale del 21.02.2023 nei confronti di Italfondiaro spa in nome e per conto di Siena Npl 2018;
 b) ANNOTAZIONE a Trascrizione nn.8917/1063 del 12.09.2023 derivante da inefficacia parziale del 21.02.2023 nei confronti di Italfondiaro spa in nome e per conto di Siena Npl 2018;
 c) ANNOTAZIONE a Trascrizione nn.8916/1062 del 12.09.2023 derivante da inefficacia parziale del 21.02.2023 nei confronti di Italfondiaro spa in nome e per conto di Siena Npl 2018.

Di esse occorre tenere conto in fase di trasferimento immobile con oneri e doveri a carico della procedura e/o dell'acquirente.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n.91/77** relativa al fabbricato condominiale di cui la U.I. in oggetto fa parte.

Numero pratica: **Concessione Edilizia in Sanatoria del 31.10.2007 - Pratica Edilizia n.797/86** relativa al fabbricato condominiale di cui la U.I. in oggetto fa parte.

Intestazione: Soc. S.Elpidio snc di Antonio Fulgenzi & c.

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L.n.47/1985) relativa a <<condono degli abusi commessi antecedentemente all'anno 1983, consistenti nell'ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato in Pescorocchiano Fraz. S.Elpidio>>.

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. non noto.

Rilascio in data 31/10/2007 al n. di prot. non noto.

Risulta agli atti del Comune di Pescorocchiano (RI) certificato di idoneità statica depositato alla Regione



Lazio Ass.to LL. PP. Settore Decentrato di Rieti con prot. n.05313 del 19.06.2002.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

In base a quanto trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pescorocchiano (RI) con nota prot. n. 1688 del 06.03.2024 a seguito di richiesta accesso atti tecnico/amministrativi in materia edilizia ed urbanistica, prot. n. 963/2024, da parte del tecnico esperto alla stima e verifica, relativamente al cespite oggetto di pignoramento, risulta essere presente agli atti del Comune di Pescorocchiano (RI) la Concessione Edilizia in Sanatoria del 31.10.2007 (Pratica Edilizia n.797/86) rilasciata alla Soc. S.Elpidio snc di Antonio Fulgenzi & c..

Tuttavia si segnala che dalla consultazione degli atti di compravendita (Ved. Allegato n.06) risulta anche, sempre per il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato in questione, rilasciata anche la Concessione edilizia in Sanatoria n.5756 (pratica edilizia n.61) del 18.07.1987, ma tale titolo non è stato censito e trasmesso al CTU dal Comune di Pescorocchiano (RI), pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto a trasmettere all'Ufficio Tecnico del Comune di Pescorocchiano specifica richiesta di chiarimenti in merito a mezzo di nota pec del 09.09.2024, ma ad oggi non è pervenuto alcun riscontro.

Pertanto per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 29.02.2024, per quanto è stato trasmesso dal Comune di Pescorocchiano, si è stato constatato, con riferimento all'elaborato grafico allegato all'unico titolo abilitativo edilizio che è stato trasmesso al CTU dal Comune (quale quello allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 31.10.2007 - Pratica Edilizia n.797/86), in generale una sostanziale conformità allo stato dei luoghi ad eccezione di un parziale diversa distribuzione degli spazi interni nella zona giorno, fronte ingresso, a seguito di demolizione di un tramezzo e realizzazione di un unico ambiente composto da soggiorno con angolo cottura e camino, con finestra e porta finestra.

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

Regolarizzabili in generale mediante:

Acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli artt. 36, 36 bis 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 valutazione del titolo e successivo aggiornamento.

Sanzione Pecuniaria (solo stimata e presunta!): € 1.000,00

Pratica Edilizia in Sanatoria (solo presunti!): € 1.600,00

Oneri Totali (solo presunti!): € 2.600,00

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

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

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	non nota
Zona omogenea (presunta!):	Zona B di completamento.
Norme tecniche di attuazione:	NTA allegata al PRG vigente.



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NON NOTO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NON NOTI.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NON NOTO.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere NTA allegate al PRG vigente
Rapporto di copertura:	Vedere NTA allegate al PRG vigente
Altezza massima ammessa:	Vedere NTA allegate al PRG vigente
Volume massimo ammesso:	Vedere NTA allegate al PRG vigente
Altro:	Gli indici urbanistici della zona vanno ricondotti a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione relative al PRG vigente, con riferimento alle prescrizioni e limiti della Zona urbanistica in cui ricade, oltre alle previsioni del PTPR Lazio vigente per la zona ed a quelle delle zone sicmiche di cui agli art. 93-94-94 bis del DPR n.380/2001 e ss.mm.

Note sulla conformità:

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 29.02.2024 e tenuto conto che il Comune di Pescorocchiano non ha fornito i dati urbanistici richiesti dal CTU, il cespite oggetto di pignoramento è costituito da abitazione civile in appartamento facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in una zona prevalentemente residenziale che ospita in generale anche altri fabbricati con caratteristiche simili a quello in oggetto, quindi in termini di tipologia ed anche di destinazione d'uso in genere quale abitazione civile, si può ritenere – presumibilmente – che è sostanzialmente conforme alle previsioni del PRG vigente per la zona in questione, pertanto al momento sussistono le condizioni per attestare l'attuale conformità urbanistica, fatte sempre e comunque salve le previsioni del PRG vigente e/o adottato.

Descrizione: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16

Trattasi di abitazione civile di taglio medio posta al piano secondo di un fabbricato condominiale ubicato in Via Cesare Battisti snc, nella frazione di Sant'Elpidio posta a Nord Est rispetto al centro abitato del Comune di Pescorocchiano, distante circa 10 km; la palazzina consta di tre piani fuori terra adibiti a civile abitazione e di un piano seminterrato adibito ad attività commerciale e magazzini, oltre a secondo piano interrato adibito a cantine, tutti collegati da scala interna condominiale con doppio accesso da piano terra e seminterrato. L'ingresso all'appartamento avviene da portone posto su vano scala interno chiuso e condominiale, accessibile sia dalla corte al piano terra che dal portone posto al P.S-1, entrambi condominiali; l'abitazione è composta da soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camera da letto (singolo e doppio), un bagno ed un balcone unitario che cinge in modo continuo i due lati nord ed est dell'abitazione ed è accessibile da tre vani con tre porte finestra.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F.

rimon

Regime Pat-

Eventuali comproprietari:

nessuno.

Superficie complessiva lorda (SR+SNR) di circa mq 84,00

E' posto al piano secondo (ultimo di sottotetto con solaio di copertura inclinata con H variabile interna netta da 260 cm a 430 cm).

L'edificio è stato costruito sul finire del decennio degli anni 1970 e quindi ha impianti e finiture "datate".

L'intero fabbricato è composto da cinque piani complessivi di cui tre fuori terra e due interrati.

L'unità immobiliare è identificata con il numero di interno 11 ed ha un'altezza utile interna variabile (Vedere Allegato n.01)

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti .
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti .
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: insufficienti, necessita di manutenzione
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti .
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro rivestito in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti .
Rivestimento	ubicazione: bagno e angolo cottura materiale: ceramica condizioni: sufficienti .

NOTA BENE: al momento del sopralluogo del 29.02.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere sostanzialmente in sufficiente stato di manutenzione all'interno mentre i prospetti esterni, specialmente le gronde, anche quelle che insistono sul terrazzo dell'appartamento in questione, ma che sono parti condominiali, necessitano di interventi di manutenzione straordinaria importanti e sostanziali per i quali il Condominio, per detta della proprietaria, ne ha già deliberato l'esecuzione e/o è in procinto di farlo.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI.
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente su finire degli anni del decennio 1970 / non noto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI.
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas e termosifoni.
Stato impianto	non noto.
Potenza nominale	non nota.
Epoca di realizzazione/adeguamento	presumibilmente su finire degli anni del decennio 1970 / non noto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO.
--	-----

Impianto antincendio:



Esiste impianto antincendio	NO.
-----------------------------	-----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NON NOTO.
---	-----------

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 29.02.2024 prendendo come riferimento la planimetria catastale presente in atti e l'elaborato grafico allegato all'unico titolo abilitativo edilizio che è stato fornito dal Comune (Concessione Edilizia in Sanatoria del 31.10.2007 - Pratica Edilizia n.797/86).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda/potenziale (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie equivalente (mq)
Superficie primaria - residenziale P2	sup reale lorda	64,00	1,00	64,00
Superficie secondaria - balcone P2	sup reale lorda	20,00	0,30	6,00
		84,00		70,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2023.

Zona: Pescorocchiano (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 600,00.

Valore di mercato max (€/mq): 900,00.

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

Definite le caratteristiche generali del cespite oggetto di pignoramento e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento il cespite composto da Abitazione Civile in condominio in Via Cesare Battisti snc si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi allo strumento urbanistico vigente, me-



dianche "Stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata - per quanto possibile - direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Pescorocchiano (RI) e zone limitrofe e similari. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, del bene oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pescorocchiano (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti (RI);

Uffici del registro di Rieti (RI);

Ufficio tecnico di Pescorocchiano (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate al 2° semestre 2023;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in base ai dati OMI, aggiornati al 2° semestre 2023: per edifici adibiti ad abitazioni civili nel Comune di Pescorocchiano (RI), risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo): min: 600,00 Euro, max: 900,00 Euro, valore medio 750,00 Euro;

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

8.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16.

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 P2	64,00	€ 800,00	€ 51.200,00
Superficie secondaria - balcone P2	6,00	€ 800,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.000,00
Valore corpo			€ 56.000,00
Valore complessivo intero			€ 56.000,00
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 56.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1 proprietà)
Abitazione Civile Foglio 7 Particella 638 Sub 16	Abitazione di tipo economico [A3]	70,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00

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%) € 8.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.600,00

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: € 45.000,00

Data generazione:
19.09.2024

L'Esperto alla stima
INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI

