

ALLEGATO N° 08

Bozzetto descrittivo dei beni immobili oggetto di pignoramento utilizzato successivamente dal custode nominato dal G.E. in ambito pubblicitario.

LOTTO 1: Unità immobiliare censita al NCEU di Leonessa (RI) al Foglio 96:

- A. **Particella 62 Sub 19 (Abitazione) - di proprietà dei Signori GIUSEPPE SORDI E - QUOTA DI 1/2 e
MARIA SORDI - QUOTA DI 1/2.**

Dati Catastali: indirizzo Corso San Giuseppe n.23, piano S1 - T - 1, Comune Leonessa (RI), categoria A/4, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 197 mq, rendita € 247,90.

Confini: La U.I. oggetto di pignoramento confina:

- al piano seminterrato ad Est con Via Durante Dorio ed a Nord e Sud con unità immobiliari di altrui proprietà;
- al piano terra ad Ovest con Corso San Giuseppe ed a Nord e Sud con unità immobiliari ai altrui proprietà, ad est con Via Dorio;
- al piano primo a Nord e Sud con unità immobiliari di altrui proprietà, ad Est con Via Dorio.

NOTA BENE: per il fabbricato di cui la u.i. in questione fa parte è presente agli atti del Catasto un elaborato planimetrico parziale dove non sono riportati tutti i riferimenti delle unità immobiliari confinanti e pertanto non è possibile determinare il loro esatto numero di subalterno.

Descrizione e Tipologia: Trattasi di abitazione civile distribuita su più livelli in aggregato edilizio in Centro Storico del capoluogo Leonessa, di cinque piani totali, di cui uno seminterrato ed uno di sottotetto. L'ingresso principale all'appartamento avviene da portone posto sulla centrale Corso San Giuseppe, mentre al piano seminterrato vi è un secondo ingresso tramite portone posto su Via Durante Dorio, quindi entrambi gli accessi sono raggiungibili direttamente dalla via pubblica; in particolare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è composta:

- al piano seminterrato da androne di ingresso coperto, pollaio, portico, due cantine di cui una in grotta, un magazzino da quale, tramite piccolo vano scala interno (coperto con botola in legno), si accede al soggiorno/ingresso del piano terra ed una corte scoperta da cui tramite scala esterna si accede al balcone da cui si può accedere tramite porte finestra al soprastante appartamento;
- al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere un bagno ed un balcone scoperto accessibile da una delle camera, dalla cucina e dal disimpegno, oltre ad un vano scala di collegamento al livello superiore;
- al piano primo da una camera con finestra.

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA e CATASTALE

Numero pratica: **Decreto Dirigenziale USR Lazio (Commissario Sisma Centro Italia 2016) n.A01030 del 02.10.2019** relativo all'aggregato edilizio ID 4848 di cui la U.I. in oggetto fa parte.

Intestazione: **Enrico Sordi** (Presidente/delegato dei proprietari dell'aggregato)

Tipo pratica: titolo abilitativo edilizio equivalente a SCIA edilizia Prot. 12-057033-0000002724 ID 4848/2019 (lex specialis Ordinanze Commissario Sisma Centro Italia) per <<interventi di riparazione e rafforzamento locale su edifici ai sensi delle ordinanze 4 e 8 del Commissario straordinario alla ricostruzione - determinazione del contributo in favore di **Enrico Sordi** in qualità di proprietario e delegato dagli altri soggetti legittimati, del fabbricato adibito ad uso abitativo sito nel Comune di Leonessa, distinto in catasto al foglio 96 mappale 60 Sub. 1-2-mappale 62 sub 6-11-14-15-19-21-22-23-25. ID 4848 >> a seguito di Ordinanza di sgombero e messa in sicurezza del Sindaco di Leonessa.

Presentazione in data 19/02/2019 al n. di prot. 132817 USR Lazio e Comune di Leonessa (RI).

Rilascio in data 02.10.2019.

Risulta agli atti del Comune di Leonessa (RI) anche la **Revoca di Ordinanza di inagibilità prot. n.112 del**

28.12.2020, emessa a seguito della conclusione dei lavori di riparazione danni strutturali "con esito B" comunicata ed asseverata dai progettisti unitamente alla Attestazione di regolare esecuzione prot. n.10179 del 16.12.2020 (Vedere allegato n. 4, pagine 52 e 53).

In base a quanto trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Leonessa (RI) con nota prot. n. 242 del 10.01.2024 a seguito di richiesta accesso atti tecnico/amministrativi in materia edilizia ed urbanistica, prot. n. 117 del 05.01.2024, oltre a quanto trasmesso dall'U.S.R. Lazio con nota pec prot. n. 0400139 del 22.03.2024 a seguito di specifica richiesta accesso atti tecnico/amministrativi con nota pec del 05.03.2024, da parte del tecnico esperto alla stima e verifica, relativamente al cespite oggetto di pignoramento, risulta essere presente agli atti:

- **Decreto Dirigenziale USR Lazio (Commissario Sisma Centro Italia 2016) n.A01030 del 02.10.2019** rilasciato a Squintani Enrico (Presidente/delegato dei proprietari dell'aggregato edilizio equivalente a SCIA edilizia Prot. 12-057033-00000002724 ID 4848/2019 per <<interventi di riparazione e rafforzamento locale su edifici ai sensi delle ordinanze 4 e 8 del Commissario straordinario alla ricostruzione – determinazione del contributo in favore di *.....* titolari in qualità di proprietario e delegato dagli altri soggetti legittimati, del fabbricato adibito ad uso abitativo sito nel Comune di Leonessa, distinto in catasto al foglio 96 mappale 60 Sub. 1-2-mappale 62 sub 6-11-14-15-19-21-22-23-25. ID 4848 >> e relativi elaborati allegati;
- Comunicazione di Fine Lavori del 26.11.2020;
- Richiesta revoca ordinanza di inagibilità del 16.12.2020;
- Revoca ordinanza di inagibilità rilasciata dal Sindaco con nota prot. n.112 del 28.12.2020.

Pertanto per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 07.05.2024, per quanto è stato trasmesso dal Comune di Leonessa (RI) e dall'U.S.R. Lazio, si è constatato, con riferimento all'elaborato grafico denominato "ELG026_PROGETTO_STRUTTURALE_TAV_ES_02_Agg.pdf terzo caricamento" allegato all'ultimo ("caricamento" allegato al) titolo abilitativo edilizio che è stato trasmesso al CTU dall'U.S.R. Lazio (quale quello allegato al Decreto Dirigenziale n.A01030 del 02.10.2019), in generale una sostanziale conformità con lo stato dei luoghi ad eccezione di una non perfetta corrispondenza dell'elaborato grafico per quanto riguarda la non rappresentazione al piano terra zona soggiorno/ingresso del vano scala che da accesso alternativo al piano seminterrato.

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI del tipo domande giudiziali, sequestri penali, confische non definitive, atti d'obbligo, prelazione dello stato: NON NOTE.

STATO DI OCCUPAZIONE

Corpo: Abitazione Civile Foglio 96 Particella 62 Sub 19.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 07.05.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere libero.

NOTA BENE: quanto riportato nel presente bozzetto, rappresenta una sintesi del più ampio contenuto riportato nella perizia redatta dal CTU Ing. Marco Giovannelli, a cui si rimanda - in via esclusiva - per tutte le particolarità e peculiarità legate alla commerciabilità cespite.

Prezzo base d'asta del lotto 1, valore del cespite al netto di tutte le decurtazioni e spese presunte, nello stato di fatto in cui si trova: € 112.500,00, più eventuali oneri fiscali di legge (I.V.A.), se dovuti.