

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 55/2022**

**G.E. DOTT.SSA BARBARA VICARIO**

**ALLEGATO 08**

**Bozzetto descrittivo**

**TRIBUNALE DI RIETI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. 55/22

**LOTTO 001**

• Diritto di vendita, tipologia, ubicazione:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via G. Falcone, 14 altresì denominata via Castagneta - Sant'Elpidio - Pescorocchiano (RI)

• Stato di occupazione:

Occupato da debitore esecutato, in qualità di proprietario dell'immobile

• Descrizione:

Il bene oggetto della vendita è costituito appartamento ubicato in un piccolo edificio cielo-terra costituito da n.3 piani di cui 2 fuori terra e n.1 interrato. L'edificio è posto su un lato in aderenza con altri fabbricati in un'area residenziale situata nella frazione di Sant'Elpidio che dista circa 15km da Pescorocchiano (Comune capoluogo). L'appartamento è dotato di n.2 ingressi pedonali: quello principale situato in corrispondenza della via G. Falcone e quello secondario in una via che costeggia il fabbricato lungo il prospetto est. Lungo il lato est è altresì ubicato l'ingresso che conduce al piano seminterrato del fabbricato dove sono localizzate le cantine.

L'appartamento si articola in n.2 piani fuori terra coincidenti con il piano terra e piano sottotetto. Al piano terra sono ubicate n.2 camere, soggiorno con camino, cucina e bagno. Al piano sottotetto sono ubicate n. 3 stanze e n.1 bagno.

• Identificazione Catastale:

foglio 5, particella 784, subalterno 2, piano S1-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5, superficie 233, rendita € 189,80. Confini: Sub6, 5, strada pubblica

• Pratiche edilizie. Regolarità urbanistico edilizia:

Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi prot. 6907 del 07/12/2004.

Concessione edilizia non ritirata con domanda di integrazione progetto e parere sospeso con verbale n.10 Commissione edilizia del 21/11/1995. PRATICHE NON DEFINITE.

NON SI DICHIARA CONFORMITA' EDILIZIA

• Particolari limitazioni – Misure penali:

Nessuna.

• Prezzo a base d'asta:

€92.000,00

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 55/2022**

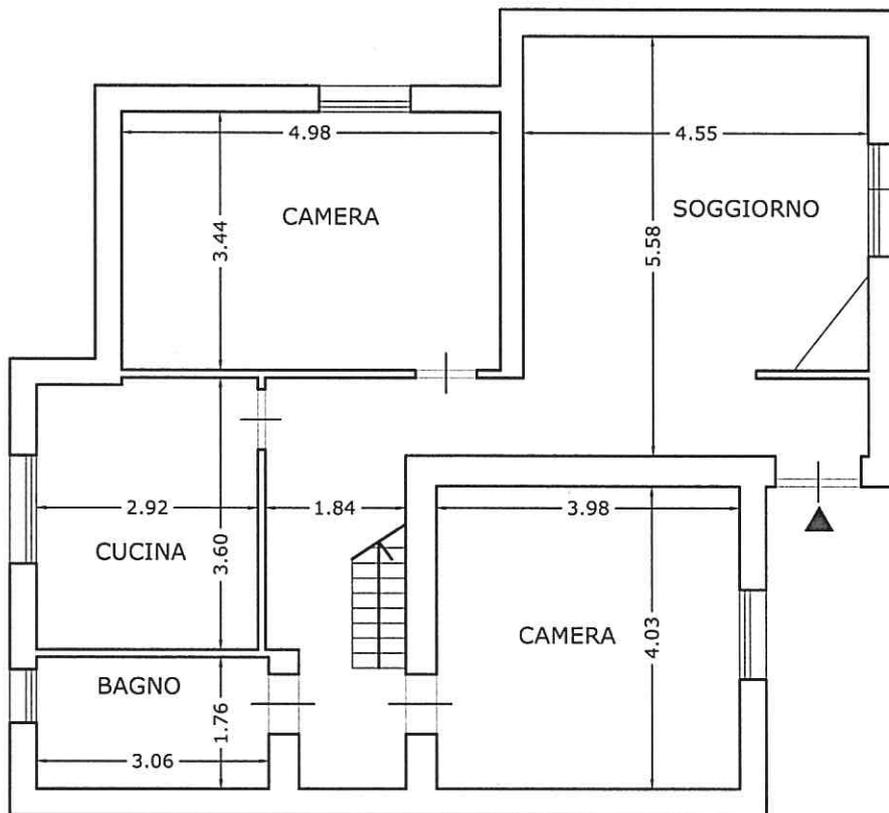
**G.E. DOTT.SSA BARBARA VICARIO**

**ALLEGATO 01**

**Elaborato grafico del bene pignorato**

**ALLEGATO 01**  
**ELABORATO GRAFICO STATO DI FATTO scala 1:100**  
**LOTTO 001 Catasto Fabbricati F.5, Part. 784, sub 2**  
**Comune di Pescorocchiano (RI), Via G. Falcone, 14**

PIANO TERRA



**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 55/2022**

**G.E. DOTT.SSA BARBARA VICARIO**

**ALLEGATO 06**

**Visure ipocatastali**

Direzione Provinciale di RIETI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/11/2023 Ora 18:33:42  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T387368 del 09/11/2023

per immobile

Richiedente MRNFRC

---

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di PESCOROCCHIANO (RI)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 5 - Particella 784 - Subalterno 2

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

01/04/1987 al

09/11/2023

---

**Elenco immobili**

Comune di PESCOROCCHIANO (RI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00784 Subalterno 0002

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. ISCRIZIONE del 13/02/2009 - Registro Particolare 415 Registro Generale 1946  
Pubblico ufficiale POLIZZANO MONICA Repertorio 580/433 del 10/02/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 30/05/2022 - Registro Particolare 4235 Registro Generale 5028  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RIETI Repertorio 440 del 29/03/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di RIETI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/11/2023 Ora 18:37:46  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T388763 del 09/11/2023

per dati anagrafici  
Richiedente MRNFRC

---

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: \_\_\_\_\_ - Ricerca estesa in AT  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/04/1987 al	09/11/2023
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1978 al	31/03/1987

---

**Elenco omonimi**

1.

Luogo di nascita				
Data di nascita		Sesso	F	Codice fiscale

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/11/2003 - Registro Particolare 7387 Registro Generale 10037  
Pubblico ufficiale MICUCCI CRISTIANO Repertorio 9/2003 del 30/09/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PESCOROCCHIANO(RI)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2006 - Registro Particolare 950 Registro Generale 1612  
Pubblico ufficiale BADURINA CORRADO Repertorio 8931/3411 del 16/02/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in PESCOROCCHIANO(RI)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2009 - Registro Particolare 415 Registro Generale 1946  
Pubblico ufficiale POLIZZANO MONICA Repertorio 580/433 del 10/02/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Direzione Provinciale di RIETI  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 09/11/2023 Ora 18:37:46  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T388763 del 09/11/2023

per dati anagrafici

Richiedente MRNFRC

---

Immobili siti in PESCOROCCHIANO(RI)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2022 - Registro Particolare 4235 Registro Generale 5028  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RIETI Repertorio 440 del 29/03/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PESCOROCCHIANO(RI)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 55/2022**

**G.E. DOTT.SSA BARBARA VICARIO**

**ALLEGATO 03**

**Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate**







Min. A. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

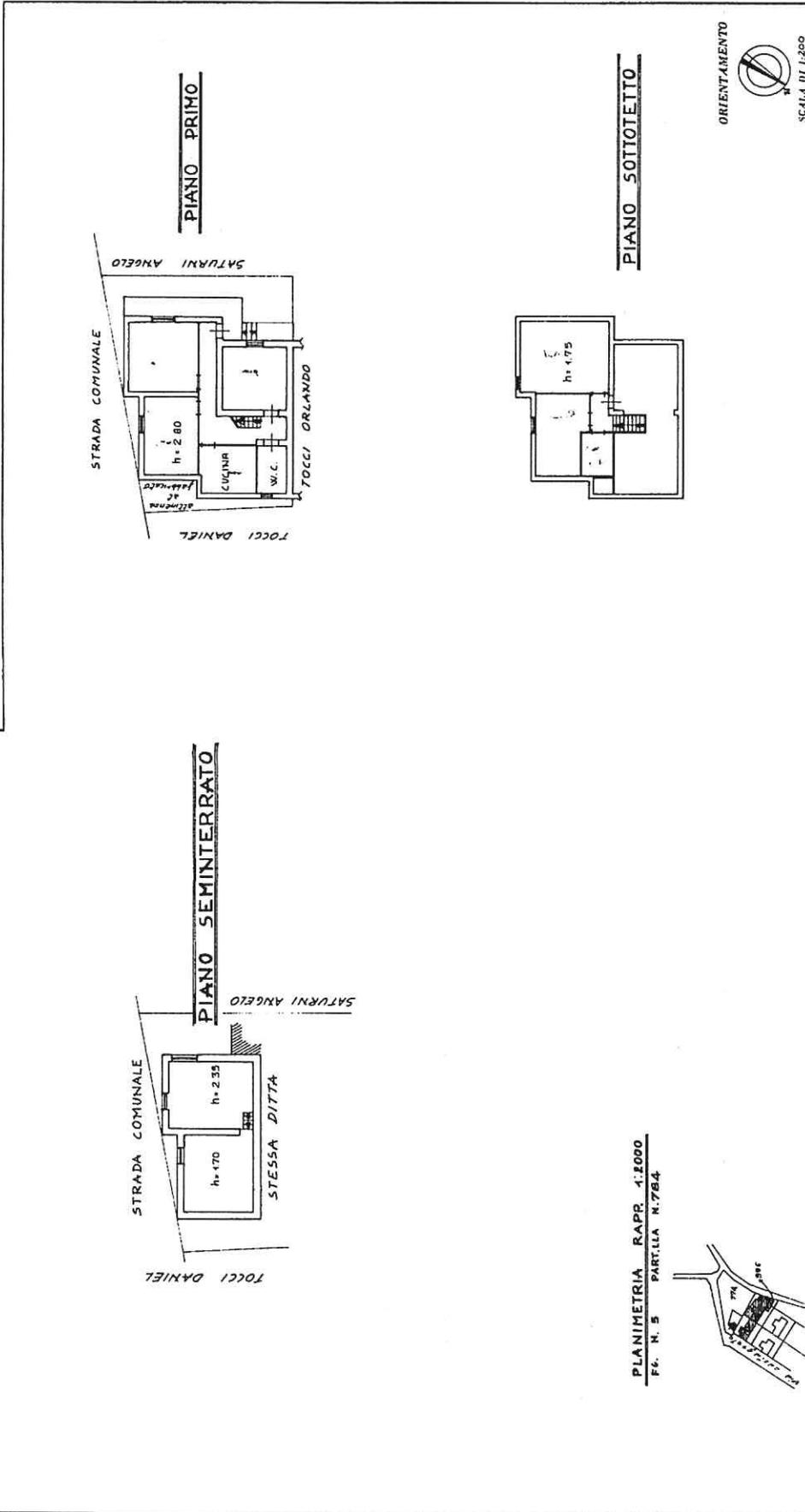
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

J in CASTAGNETO FRAZ. SANT'ELPIDIO

Plantimetria dell'immobile situato nel Comune di PESCOROCCHIANO

Ditta: **TOCCI DANIEL**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esatale di **RIETI**



PLANIMETRIA RAPP. 1:2000  
F.L. N. 5 PART. N. 784

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

P.A.T.A.  
PROT. N°  
08625747

Completata dal **GEOM. REMO FABELLINI**  
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **PERugia**  
Data: **05/09/1983**  
Firma: *[Signature]*

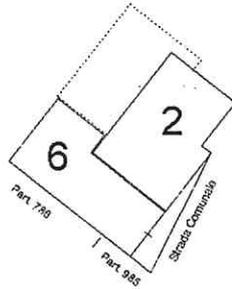
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Volpe Vincenzo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Rieti	N. 00719

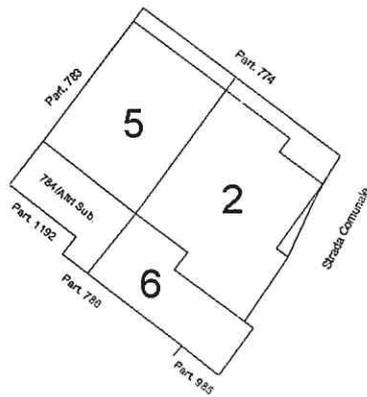
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Rieti

Comune di Pescorocchiano	Protocollo n. RI0015595 del 09/03/2021
Sezione: Foglio: 5 Particella: 784	Tipo Mappale n. 34069 del 21/04/2006

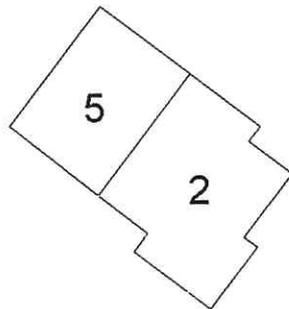
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

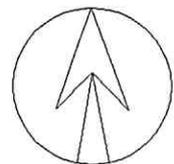


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Nord

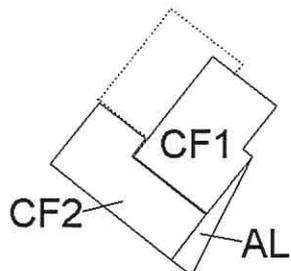


Ultima planimetria in atti

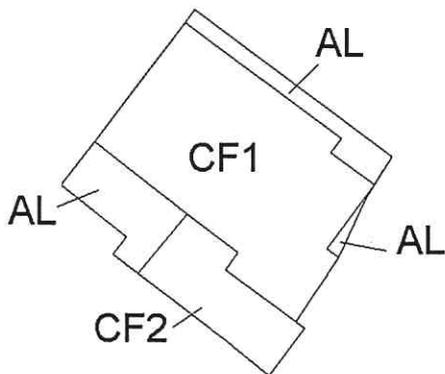
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Rieti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Volpe Vincenzo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Rieti	N. 00719

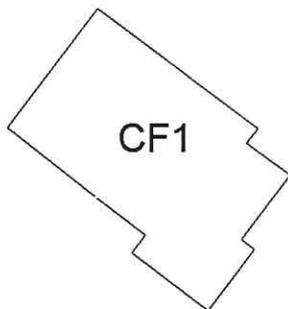
Comune di Pescorocchiano	Protocollo n. RI0015595 del 09/03/2021
Sezione: Foglio: 5 Particella: 784	Tipo Mappale n. 34069 del 21/04/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

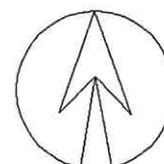


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Nord



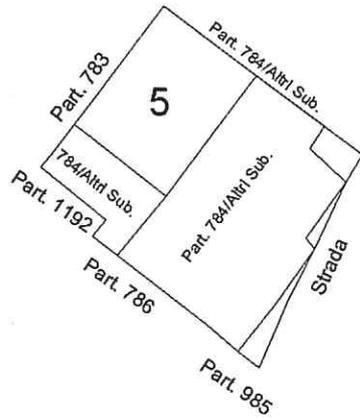
Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Rieti**

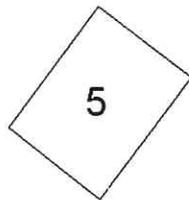
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Volpe Vincenzo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Rieti	N. 00719

Comune di Pescorocchiano	Protocollo n. R10046057 del 01/06/2015
Sezione: Foglio: 5 Particella: 784	Tipo Mappale n. del

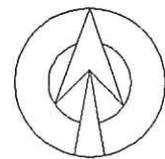
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



**NORD**

Planimetria non attuale

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune PESCOROCCHIANO	Sezione	Foglio 5	Particella 784	Tipo mappale	del:
--------------------------	---------	-------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via castagneta		T			CORTE COMUNE
2	via castagneta	14	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	via castagneta	14	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

---

*Visura telematica*

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune PESCOROCCHIANO	Sezione	Foglio 5	Particella 784	Tipo mappale 34069	del: 21/09/2006
--------------------------	---------	-------------	-------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	via giovanni falcone (castagneta)	14	S1-T - 1			A/3
5	via giovanni falcone (castagneta)	14	T-1			A/2
6	via giovanni falcone (castagneta)	14	S1-T			RIMESSA

---

*Visura telematica*

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>PESCOROCCHIANO</b> (Codice:G498)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>RIETI</b> Foglio: <b>5</b> Particella: <b>784</b> Sub.: <b>2</b>

**INTESTATO**

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		5	784	2			A/3	1	7,5 vani	Totale: 233 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte***; 227 m <sup>2</sup>	Euro 189,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>					VIA GIOVANNI FALCONE n. 14 Piano S1-I - 2							
<b>Notifica</b>					Notifica in corso con protocollo n. RI0109494 del 18/11/2004					Mod.58 -		

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune G498 - Foglio 5 - Particella 784

**Situazione dell'unità immobiliare dal 20/10/2014**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		5	784	2			A/3	1	7,5 vani		Euro 189,80	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/10/2014 Pratica n. RI0137105 in atti dal 20/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61246.1/2014)
<b>Indirizzo</b>					VIA GIOVANNI FALCONE n. 14 Piano S1-I - 2							
<b>Notifica</b>					Notifica in corso con protocollo n. RI0109494 del 18/11/2004					Mod.58 -		

**Mappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune G498 - Foglio 5 - Particella 784

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>784</b>	<b>2</b>			<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>7,5 vani</b>		<b>Euro 189,80</b>	VARIAZIONE del 29/09/2014 Pratiche n. R10126636 in atti dal 29/09/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOBERTENTE (n. 56948.1/2014)
Indirizzo VIA CASTAGNETA - SANT' ELPIDIO n. 14 Piano S1-I - 2												
Notifica in corso con protocollo n. R10109494 del 18/11/2004												
										Mod.58	-	

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>784</b>	<b>2</b>			<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>7,5 vani</b>		<b>L. 367.500</b>	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Notifica in corso con protocollo n. R10109494 del 18/11/2004												
										Mod.58	-	

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/09/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>784</b>	<b>2</b>			<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>7,5 vani</b>		<b>L. 795</b>	VARIAZIONE del 05/09/1983 in atti dal 14/03/2000 SOPPRESSIONE DI U.I.U. DUPLICATA E RIPRISTINO SUBALTERNO (n. 26.1/1983)
Notifica in corso con protocollo n. R10109494 del 18/11/2004												
										Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/06/1987

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
<b>1</b>					<b>(1) Proprietà 1/1</b>	



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 registrato in data - RETT.INTESTAZIONE (IST.19986/2020) Voltura n. 2315.1/2020 - Pratica n. R10019978 in atti dal 19/08/2020	
--------------------------	---	--

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/09/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)**

<b>N.</b>	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/06/1987
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VALORIZZAZIONE del 05/09/1983 in atti dal 14/03/2000 SOPPRESSIONE DI U.I.U. DUPLICATA E RIPRISTINO SUBALTERNO (n. 26.1/1983)		

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	738	2			A/5	2	1,5 vani		L. 90	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: FR SELPIDIO V CASETTE Piano T												
Notifica							Partita	1424	Mod.58			

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

<b>N.</b>	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 05/09/1983
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/08/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>784</b>	<b>1</b>								AMPLIAMENTO del 24/08/1987 in atti dal 29/12/1988 CAMBIO DI RIFERIMENTO DELLE MASOP (n. AL215/1987)
Indirizzo												
FRAZIONE S ELPIDIO V CASETTE Piano T - I												
Notifica												
di studio: f/4, d'ufficio												
Annotazioni												
Partita												
1530												
Mod.58												
-												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/08/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>			
DATI DERIVANTI DA			
AMPLIAMENTO del 24/08/1987 in atti dal 29/12/1988 CAMBIO DI RIFERIMENTO DELLE MASOP (n. AL215/1987)			
fino al 24/08/1987			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>5</b>	<b>738</b>	<b>1</b>			<b>A/5</b>	<b>2</b>	<b>1,5 vani</b>		<b>L. 90</b>	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
FR S.ELPIDIO V CASETTE Piano T												
Notifica												
di studio: f/4, d'ufficio												
Annotazioni												
Partita												
1530												
Mod.58												
-												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>1</b>			
DATI DERIVANTI DA			
AMPLIAMENTO del 24/08/1987 in atti dal 29/12/1988 CAMBIO DI RIFERIMENTO DELLE MASOP (n. AL215/1987)			
fino al 24/08/1987			

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 13/02/2023

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 55/2022**

**G.E. DOTT.SSA BARBARA VICARIO**

**ALLEGATO 10**

**Relazione sulla interclusione**

## TRIBUNALE DI RIETI ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Procedura Esecutiva N. 55/22

#### RELAZIONE DEL CTU

Il sottoscritto Arch. Federico Marinelli in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato con per la procedura in epigrafe, rassegna la seguente relazione esplicativa in ordine all'individuazione del subalterno oggetto di pignoramento e relativo accesso allo stesso.

In via preliminare si evidenzia come il bene oggetto di pignoramento sia costituito da edificio unifamiliare articolato su n. 3 livelli (seminterrato, piano terra e sottotetto) individuato al N.C.E.U. del Comune di Pescorocchiano al foglio 5, particella 784, subalterno 2, ubicato in Loc. Sant'Elpidio, via G. Falcone, 24 già via Castagneta.

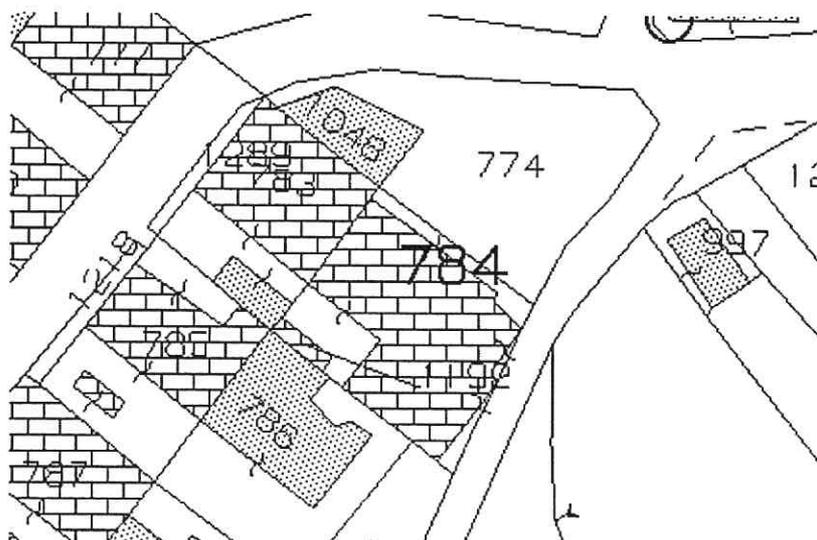
In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto presso il N.C.E.U. di Rieti e sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 13/02/2023 congiuntamente con il custode delegato Avv. Tiziana Ardante, si è constatato quanto segue:

1. Il bene in oggetto non è dotato di accesso esclusivo dalla strada pubblica principale risultando di fatto intercluso dalla particella 1289, dalla particella 783 e dalla particella 784, subalterno 5. Attualmente l'accesso (solo pedonale) avviene attraverso le citate particelle secondo una prassi consolidata nel tempo e senza che sulle stesse sia effettivamente si sia costituita idonea servitù di passaggio. (Il CTU si riserva comunque di effettuare ulteriori ricerche in merito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti).

Per la particella 1289 non si riscontra alcuna problematica poiché trattasi di relitto stradale.

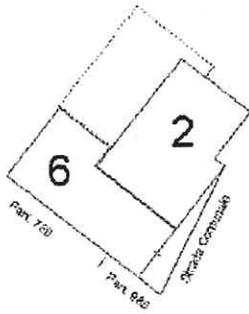
Le particelle 783 e 784, sub 5 sono di proprietà di terze persone estranee alla procedura.

Di seguito si riporta stralcio della mappa catastale con individuazione delle particelle:

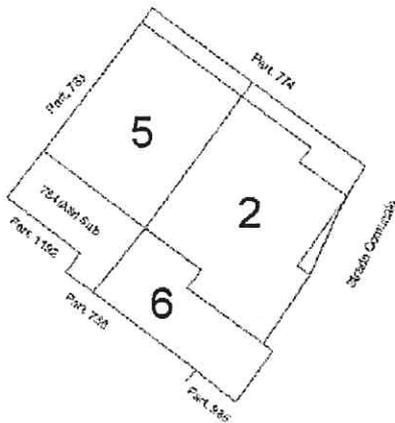


2. Il bene oggetto di pignoramento risulta altresì intercluso dagli immobili contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Pescorocchiano al foglio 5, part. 784, subalterno 6 che si configura come terrazzo scoperto al piano terra e rimessa al piano seminterrato. Tale subalterno è di proprietà del debitore esecutato e non è oggetto di pignoramento. Questo immobile (sub. 6) è funzionalmente connesso al subalterno 2 oggetto di pignoramento poiché oltre a consentire l'accesso a quest'ultimo, garantisce una idonea fruibilità di tutto l'immobile.

Di seguito si riporta stralcio dell'elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni:



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



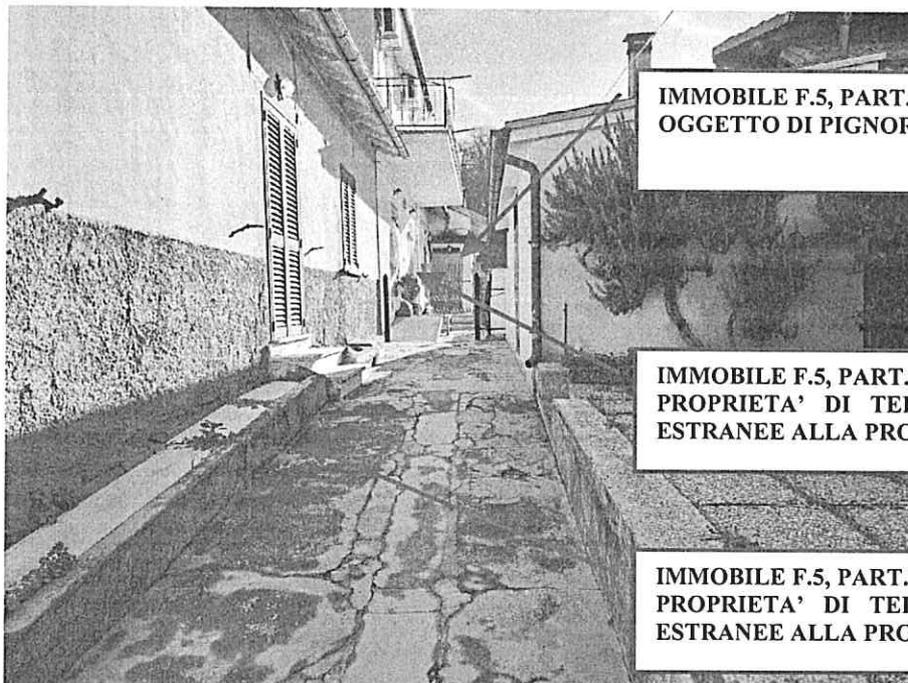
PIANO TERRA

L'immobile è dotato di un piccolo accesso pedonale da strada secondaria che introduce in una piccola area esclusiva che è posta in diretta comunicazione con la porta finestra dell'attuale cucina.

Di seguito si riporta documentazione fotografica dei luoghi:



Cancello pedonale di accesso dalla strada pubblica

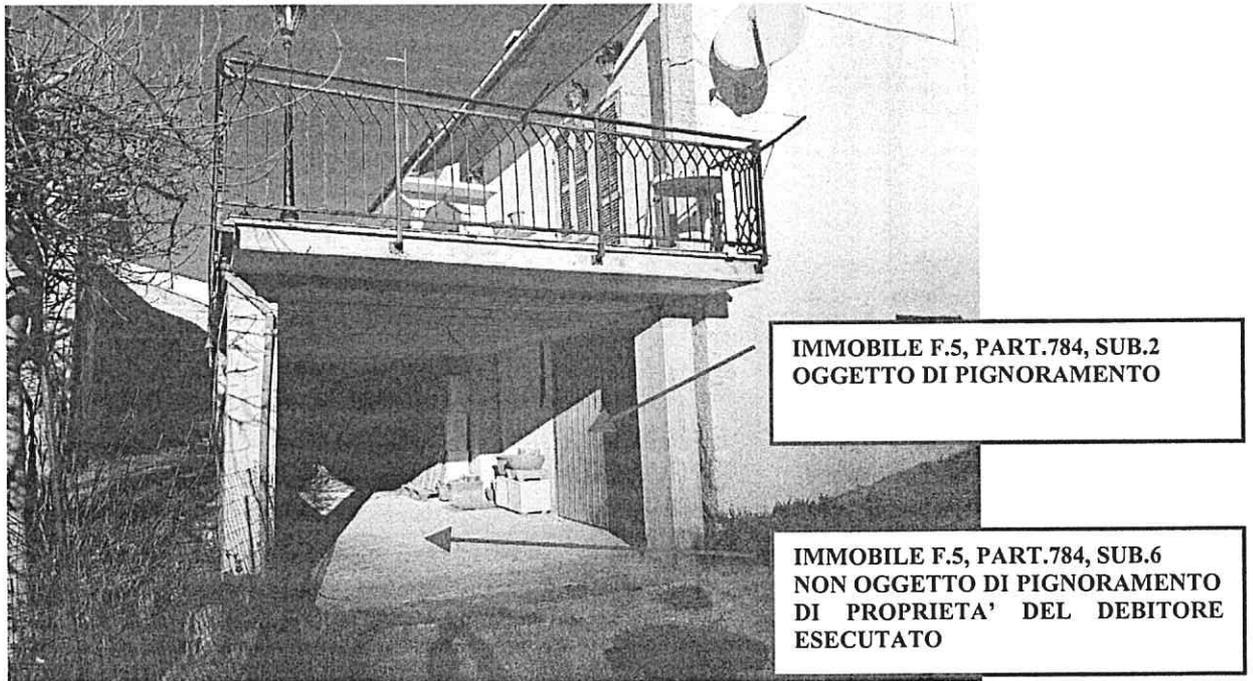
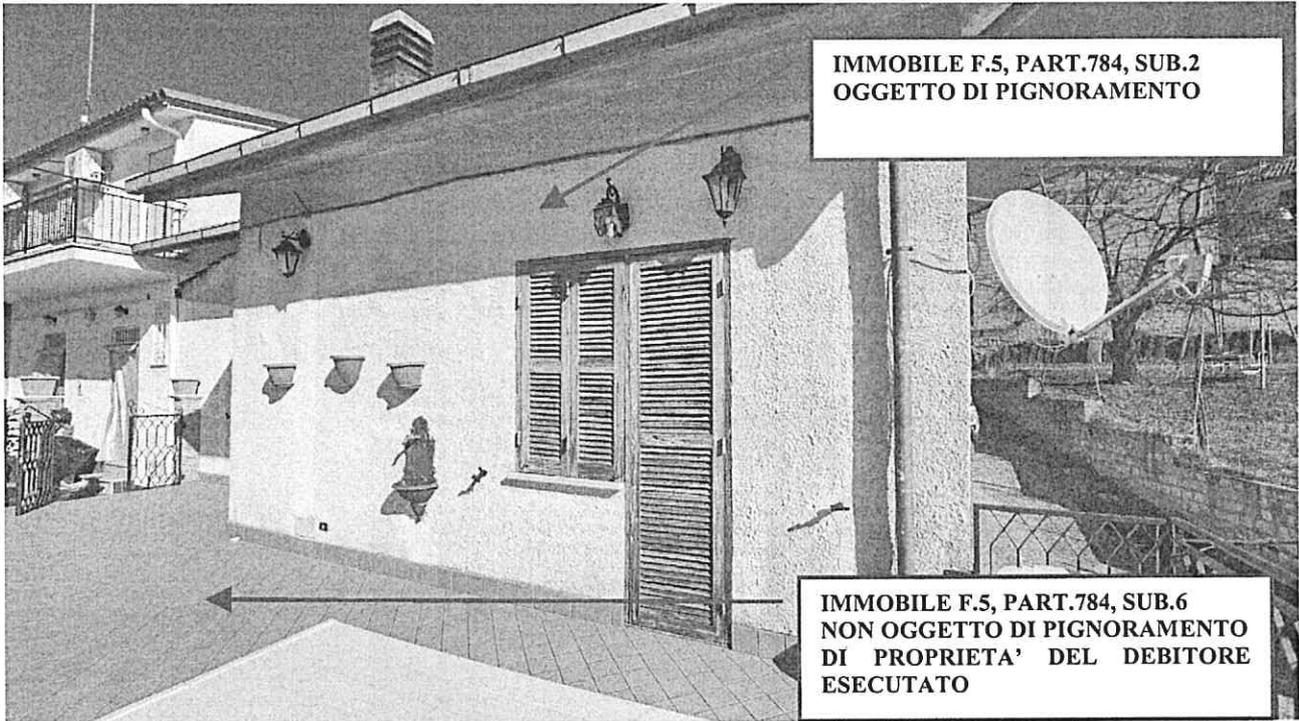


**IMMOBILE F.5, PART.784, SUB 2  
OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**IMMOBILE F.5, PART.784, SUB. 5  
PROPRIETA' DI TERZE PERSONE  
ESTRANEE ALLA PROCEDURA**

**IMMOBILE F.5, PART.783  
PROPRIETA' DI TERZE PERSONE  
ESTRANEE ALLA PROCEDURA**

Vialetto pedonale di accesso



Con osservanza.

Rieti li 20/02/2023

il Tecnico  
Arch. Federico Marinelli



**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 55/2022**

**G.E. DOTT.SSA BARBARA VICARIO**

**ALLEGATO 09**

**Attestato di Prestazione Energetica**



REGIONE  
LAZIO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 5704923000905862 VALIDO FINO AL: 09/11/2033



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : E1.1

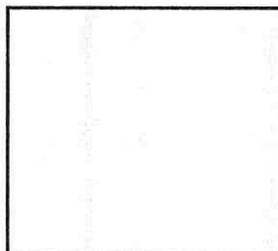
### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unita' immobiliare  
 Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprieta'  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

### Dati identificativi



Regione : Lazio  
Comune : Pescorocchiano (RI)  
Cod.Istat: 57049  
Indirizzo : Via CastagnetaEl  
CAP 02024  
Piano : 1 - Interno :  
Coord. GIS : Lat : 42.143495 ; Long : 13.110046

Zona climatica : E  
Anno di costruzione : 1975  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : 178.00  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : 0.00  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : 779.02  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : 0.00

Comune catastale	Pescorocchiano - G498			Sezione		Foglio	5	Particella	784
Subalterni	da	2	a	2	da		a		
Altri subalterni									

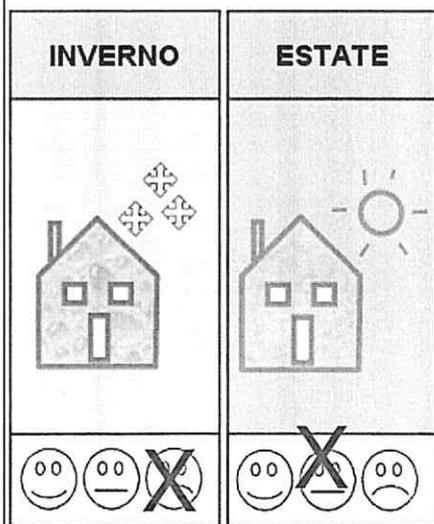
### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

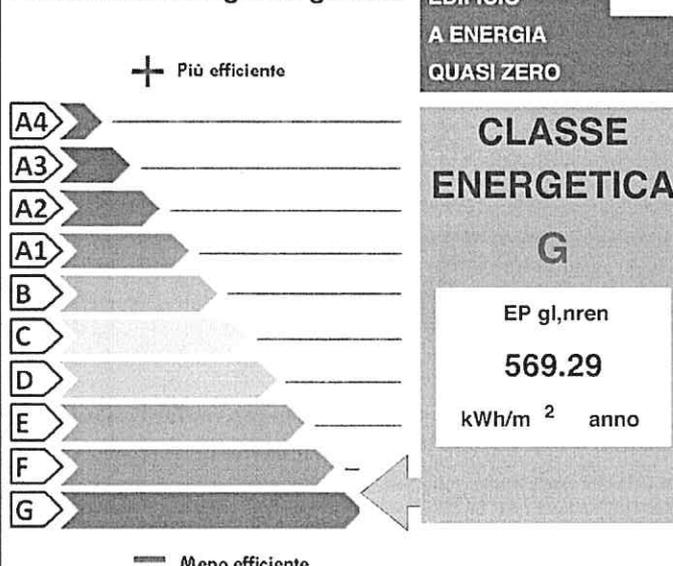
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



### Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**C (148.22)**

Se esistenti:

-- (---)



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetico rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	4096.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 569.29 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale			
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 10.81 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gasolio	7355.00	2	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 147.81 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**

**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1		NO	7.1	F ( 307.16 )	F 307.16 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	------------	--------------------	-------------------

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	779.01	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	507.93	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.65
EPH,nd	319.2300	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.0119	-
YIE	0.3967	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2000			23.00	0.59 $\eta_H$	1.83	532.03
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Riscaldamento elettrico	2000		energia elettrica	6.00	0.35 $\eta_W$	8.98	37.26
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



--

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
-------------------------	---	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	FEDERICO MARINELLI
Indirizzo	VIA ARNO, 5
E-mail	f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Telefono	3383554717
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	RIETI 250
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	
-------------------------	--

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 19/12/2022
---	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	SI

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 09/11/2023

Firma e timbro del tecnico





**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).



**QUALITA' ALTA**



**QUALITA' MEDIA**



**QUALITA' BASSA**

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

**SECONDA PAGINA**

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici**

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

**TERZA PAGINA**

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.