ALI INGEGNERIA
ING. ANDREA GIOVANNELLI
ATTIVITA' E LAVORI DI INGEGNERIA
Via Labro n°7 - 02100 - RIETI
P.IVA 01281370575
Cell.: 339-7943839
Mail: andrea_giovannelli@yahoo.it

COMUNE DI CASTEL SANT'ANGELO
REGIONE LAZIO – PROVINCIA DI RIETI

Opera:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 16/2024

PROMOTORE: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., per JUNO 1 S.R.L.
G.I.: DOTT.SSA MARILINA GUGLIELMI

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

n° 01 - Elaborati Grafici dei Beni Pignorati;
n° 02 - Elaborati Fotografici dei Beni Pignorati;
n° 03 - Risultanze Atti Agenzia delle Entrate (Visure Catastali, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali);
n° 04 - Risultanze Ufficio Tecnico;
n° 05 - Verbale di Sopralluogo;
n° 06 - Certificazione Notarile Sostitutiva, Visure Ipocatastali ed Atti di Provenienza;
n° 07 - Ricevute delle Lettere Raccomandate vs. Debitore e delle Comunicazioni al Creditore ed al Custode;
n° 08 - Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...);
n° 09 - Attestati Prestazione Energetica (A.P.E.);
n° 10 - Bozzetto Descrittivo.

Scala:
[-]

Revisione:
Rev. 01

Data:
MAG. '26

Committente:
TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:
Ing. ANDREA GIOVANNELLI

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIETI
ANDREA GIOVANNELLI
INGEGNERE
civile ed ambientale
industriale
dell'informazione
A-538
SEZIONE A

Oggetto:
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER IL GIUDICE
LOTTO 2 - CORPO C I VERSIONE PRIVACY

ELABORATO:
PERIZIA di STIMA

Si riserva a termini di Legge la proprietà esclusiva del presente elaborato e si vieta a chiunque, salvo espressa autorizzazione,di riprodurlo anche parzialmente, di usarlo per ulteriori progetti e di renderlo comunque noto a terzi.

TRIBUNALE DI RIETI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., per conto della JUNO 1 S.R.L.,

Contro:

[redacted] e [redacted]

N° Gen. Rep. **16/2024**

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/06/2026 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni:

Giudice Dott.ssa MARILINA GUGLIELMI

Custode Giudiziario:

Avv. FRANCESCA BLASI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

LOTTO 002 - CORPO C

AGGIORNAMENTO N.1 DEL 28/05/2026

Esperto Alla Stima: Ing. ANDREA GIOVANNELLI
Codice Fiscale: GVNNDR77A30H282R
Partita IVA: 01281370575
Studio In: Labro 7 – 02100 RIETI
Tel./Fax – Cell.: 0746.203503 / 339.7943839
Email: andrea_giovannelli@yahoo.it
PEC: andrea.giovannelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 002

CORPO C: **Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).**

Categoria: Immobile adibito a Abitazione Civile con Categoria Catastale A/3.

Dati Catastali: Bene intestato all'ufficio del catasto a:

1) [redacted], Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita a Abitazione Civile, identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68, Sub. 1, graffata ed unita alla Particella 69 (particella complessa), Indirizzo Via Vittorio Veneto n.1, PianoT-1-2-3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11,5 vani, Superficie Catastale: 214 [mq], Superficie Catastale: 214 [mq] escluse le aree scoperte, Rendita € 683,01.

2. Stato di Possesso

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 002

CORPO C: **Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69.**

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 27/03/2025, l'immobile è risultato essere a disposizione del debitore, ovvero ai fini della procedura risulta libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 002

CORPO C: **Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).**

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, con qualche accorgimento.

4. **Creditori Iscritti**

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 002

CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

Creditori Iscritti:
1) BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., sede Roma, C.F.: 00651990582.

5. **Comproprietari**

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 002

CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69.

Comproprietari: Nessuno.

6. **Misure Penali**

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 002

CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

Misure Penali: Non note.

7. **Continuità delle Trascrizioni**

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 002

CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

Continuità delle Trascrizioni: SI. Per completezza si rappresenta che non è noto con precisione

come e quando tale immobile sia pervenuto al Sig. [redacted], certamente proprietario da ben oltre il ventennio con intestazione catastale proveniente dall'impianto meccanografico.

8. Prezzo

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 002

CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

LOTTO 002 / CORPO C:

Valore complessivo intero, per la Quota di Diritto in Proprietà del Debitore, ovvero per l'intero con la quota di 1/1, nello stato di libero in cui si trova:

€ 95.890,00

Immobile sito nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP: 02010 - Frazione Canetra, identificato come segue: Abitazione Civile sita in Via Vittorio Veneto 1 con identificazione catastale nel suddetto comune al Foglio 17 - Particella 68 - Sub. 1 (Graffata alla Particella 69).

LOTTO 002: CORPO C

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI, Come si evince anche dalla Documentazione Ipocatastale allegata alla presente relazione. Per completezza si riporta, in allegato alla presente, anche la copia semplice delle Note di Trascrizione di interesse già in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza – Altro").
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI. Per completezza, oltre alla Documentazione Ipocatastale già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi Atti di Provenienza più significativi, oltre che delle note di trascrizione più significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza – Altro"). Tuttavia per completezza, si rappresenta che **non è noto con precisione come e quando tale immobile sia pervenuto al Sig. [redacted], certamente proprietario da ben oltre il ventennio con intestazione catastale proveniente dall'impianto meccanografico.**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

Immobile sito nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010 - Via Vittorio Veneto 1.
L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Borgo Storico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in posizione perimetrale e ben raggiungibile, non lontano dalla sede municipale del Comune di Castel Sant'Angelo (RI). Attraverso una piccola piazza pubblica, si raggiunge il portone di ingresso dell'immobile, del tipo in legno. Dal portone di ingresso, superando un gradino, si ha accesso ad un locale posto al Piano Terra con destinazione residenziale. Attraverso un'ampia apertura si ha accesso ad un secondo vano, collegato tramite una scala interna al Piano Primo. Il Piano Primo è costituito da due vani distinti. La medesima scala che porta al Piano Primo, prosegue fino al Piano Secondo, dove sono presenti ulteriori tre vani distinti. Da tale piano, attraverso un'altra scala diversa dalla precedente, ma allo stato attuale non ancora costruita, sarà possibile accedere al Piano Terzo, costituito (allo stato rilevato) da un vano e da un terrazzo scoperto. L'immobile è in corso di ristrutturazione, ma i lavori risultano sospesi da molto tempo. La distribuzione degli spazi interni non è completata, non sono stati realizzati gli impianti tecnologici, che risultano dunque completamente assenti, come anche assenti sono gli infissi sia interni che esterni, ad eccezione del vecchio portone di ingresso, che risulta non in un buono stato. Nell'immobile i lavori di natura strutturale appaiono ultimati, ad eccezione della scala che deve connettere il Piano Secondo al Piano Terzo, ancora da costruire. Appare avere un buon potenziale possedendo anche dei pregi dal punto di vista architettonico, come per esempio la copertura in legno massello del tipo a vista, per essere completato e reso fruibile al meglio. Tuttavia, sono comunque da eseguire ancora importanti lavori, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Proprietà per la Quota di 1/1 del Signor:

- [redacted].

Eventuali comproprietari:

- [redacted].

Nota sulla comproprietà: Bene in comproprietà in parti uguali ed indivise per la quota di 1/2 ciascuno, a seguito di comunione legale dei beni, come riportato nella Certificazione Notarile redatta dal Notaio

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

1) [redacted],

Piena Proprietà per la Quota di 1/1.

Immobile adibito ad Abitazione Civile così costituito:

- Unità immobiliare, adibita a Abitazione Civile, identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68, Sub. 1, graffata ed unita alla Particella 69 (particella complessa), Indirizzo Via Vittorio Veneto n.1, PianoT-1-2-3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 11,5 vani, Superficie Catastale: 214 [mq], Superficie Catastale: 214 [mq] escluse le aree scoperte, Rendita € 683,01.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: Variazione Toponomastica del 13/03/2014 (Pratica n. RI0036168 - n.15325.1/2014); Variazione del 24/10/1996 in atti dal 24/10/1996 per Ampliamento-Cambio Riferimento Mappale-Variazione Interna (n.C01578.1/1996).

Confini: L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 (69), Sub. 1, confina sui lati a Nord e ad Est con la via pubblica comunale; sul lato a Sud a tutti i piani con altro immobile identificato catastalmente con il numero di Particella 71 di altra proprietà; sul lato ad Ovest a tutti i piani con altra porzione di immobile anch'esso catastalmente identificato con il numero di Particella 68 ma numero/i di subalterno/i non noto/i qualora esistenti, di altra proprietà. Salvo altri.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 23/05/2024, e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è difforme a causa di una parziale diversa distribuzione degli spazi interni. Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'"Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: aggiornamento della Planimetria Catastale della u.i. oggetto di stima, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio **Dunque, risulta necessaria la redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale**

dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 600,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 750,00.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ CATASTALE.

Note generali sulla conformità catastale: le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

Relativamente sia al bene di cui al CORPO C oggetto di stima, ubicato nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in Via Vittorio Veneto 1, nel centro abitato del Borgo Storico della Frazione di Canetra del Comune di Castel Sant'Angelo (RI), vale quanto di seguito riportato.

Caratteristiche Zona: Centrale Prevalentemente Residenziale.
Area Urbanistica: Mista con Traffico Locale e con Parcheggi destinati ai Residenti.
Servizi Presenti ed Offerti nella Zona: Uffici Pubblici, Scuola Primaria, Piccoli Negozi al Dettaglio, Ristoranti, Ecc...
Caratteristiche Zone Limitrofe: Zone Miste Residenziali e Agricole.
Importanti Centri Limitrofi: Rieti, Terni, Roma, L'Aquila, Ecc...
Attrazioni Paesaggistiche: Bellezze Naturali e Paesaggistiche tipiche della zona montana limitrofa.
Attrazioni Storiche: Beni di Interesse Storico Presenti Prevalentemente nei Centri e nei relativi Borghi Storici del Comune Di Castel Sant'Angelo (RI) e dei Principali Comuni Limitrofi.
Principali Collegamenti Pubblici: Trasporto Pubblico sia a livello provinciale, che regionale.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).
Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 27/03/2025, l'immobile è risultato essere nelle disponibilità del Debitore, ovvero ai fini della procedura risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Fondo patrimoniale del 31/07/2007, Trascritto in data 03/08/2007 alle Formalità 9087/6106 a favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted] e [redacted]. ANNOTATO il 04/08/2020 alla Formalità 4985/450 (per inefficacia parziale su sentenza del Tribunale di Roma N.5519/2015).
- Domanda giudiziale per revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritta in data 13/07/2012 alle Formalità 6153/4769 a favore di BNL contro [redacted] e [redacted]. Oggetto della domanda INEFFICACIA FONDO PATRIMONIALE.

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

Non Note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non noti e non presenti in atti.

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 per concessione a garanzia di finanziamento a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [redacted]; Importo capitale: € 330.000,00; Importo ipoteca: € 555.000,00; A rogito del Notaio Scattone Mario in data 03/07/2003 al Numero di Repertorio 32557/7923; Iscritta a Rieti in data 11/07/2003 ai nn. Reg. Gen. 5744 e Reg. Part. 954 di Formalità e successiva IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 12/05/2023 ai nn. di Formalità Reg. Gen. 4780 e Reg. Part. 267 di Formalità.

- Ipoteca Giudiziale a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [redacted]; Importo capitale: € 981.268,10; Importo ipoteca: € 475.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo; Atto Giudiziario del 29/05/2012 con Repertorio n. 10799/1 emesso dal Tribunale di Roma; Iscritto a Rieti in data 26/07/2012 ai nn. Reg. Gen. 6556 e Reg. Part. 486 di Formalità.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di JUNO 1 S.R.L. contro [redacted]; Derivante da Verbale di Pignoramento Immobili (726); A rogito del Tribunale di Rieti (RI) in data 23/01/2024 al Numero di Repertorio 121; Trascritto a Rieti in data 19/02/2024 ai nn. Reg. Gen. 1491 e Reg. Part. 1299.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non Note.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipocatastale in atti, in allegato alla presente, si riporta copia semplice delle Note di Iscrizione e delle Note di

Trascrizione di cui ai precedenti (vedi ALLEGATTO N° 06 "Certificazione Notarile Sostitutiva - Visure Ipocatastali - Atti di Provenienza - Altro").

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

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 esclusivamente al piano terra mediante l'impiego di semplici accorgimenti.**
particolari Vincoli E/O Dotazioni Condominiali: **NON NOTI.**
Attestazione Prestazione Energetica: **REDATTA, COME PREVISTO PER LEGGE.**
Indice Di Prestazione Energetica: **G.**
Note Indice Di Prestazione Energetica: **NESSUNA.**
Vincoli Di Prelazione Dello Stato Ex D.Lgs. 42/2004: **NON NOTI.**

NOTA inerente ulteriori avvertenze inerenti il cespite oggetto di pignoramento: Alla richiesta di "Accesso Atti" inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrativo-Finanziario - del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) il giorno 24/02/2025 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 1292 del 25/02/2025, ha fatto seguito un sollecito inviato a mezzo PEC in data 15/02/2026, acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 1049 del 16/02/2026. Tuttavia, dalle risultanze dell'Ufficio Tributi di cui alla nota Protocollo N.1332 del 24/02/2026, trasmessa a mezzo PEC al CTU in data 24/02/2026, è emersa una situazione debitoria a carico delle proprietà del cespite oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito, si rimanda alla nota di risposta cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

Sulla base delle indicazioni di cui alla Certificazione Notarile in atti prodotta dal Creditore e da quanto desumibile dal CTU attraverso le visure catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate, risulta quanto di seguito dettagliatamente rappresentato.

Come risulta dalla Visura Catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio della Provinciale di Rieti, dal 24/10/1996 (ante ventennio) ad oggi (attuale proprietario): è proprietario il Signor [redacted]

[redacted], piena proprietà per la quota di 1/1.

Come risulta dalla Certificazione Notarile prodotta dal Creditore, dal 01/12/2000 (ante ventennio) ad oggi (attuali proprietari): sono proprietari dell'intero immobile i Signori [redacted] proprietà per la quota di 1/2 e [redacted] per la quota di 1/2 a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Casazza Giuseppina Rep. n. 15870 del 01/12/2000; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 19/12/2000 ai nn. 7800/5928 di Formalità. Bene in comproprietà in parti uguali ed indivise per la quota di 1/2 ciascuno, tra i Sig.ri [redacted] e [redacted], in comunione legale dei beni.

Tuttavia, per completezza, si rappresenta che **non è esplicitato con precisione come e quando tale immobile nel suo complesso, ovvero per la porzione dello stesso diversa da quella interessata dall'atto notarile pubblico di compravendita sopra riportato, sia pervenuto al Sig.** [redacted]**, comunque certamente proprietario da ben oltre il ventennio con intestazione catastale proveniente dall'impianto meccanografico, come anche risultante dalle pratiche edilizie agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA N. 1:
Numero Pratica: Istanza Condono Edilizio Prot. n.1037 del 29/03/1986. ai sensi Legge n.47 del 23/02/1985.
Intestazione: Sig. [redacted].
Tipo Pratica: Istanza di Condono Edilizio.
Inerente Lavori di: [...] *"Mutamento di destinazione d'uso" per la trasformazione di una cantina in un vano abitabile avvenuta tra gli anni 1962 e 1963.*
Oggetto: Cambio di destinazione d'uso con lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio.
Presentazione avvenuta in data 29/03/1986.
Rilascio non avvenuto.

NOTA 1: alla suddetta pratica è allegato il **CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA** redato da un Tecnico abilitato e la **COMPATIBILITÀ AMBIENTALE** di cui al Prot. n°1789 del 14/04/2000 (Determinazione n°4/00) rilasciata dal Comune di Castel Sant'Angelo (RI) a seguito della domanda presentata dal Sig. [redacted] al Comune di Castel Sant'Angelo (RI) di cui al Prot. n°4103 del 24/11/1997 (e precedentemente all'Assessorato Urbanistica di Roma con Protocollo n.013467 del 10/11/1995).

PRATICA N. 2:
Numero Pratica: Progetto di Adeguamento Statico di cui alla Comunicazione di Inizio Attività (DIA) Prot. n.4486 del 26/11/2002, ai sensi della Legge n.662 del 23/12/1996.
Intestazione: Sig. [redacted].
Tipo Pratica: Progetto strutturale presentato agli Uffici del Genio Civile di Rieti.
Inerente Lavori di: [...] *"Adeguamento Statico del fabbricato destinato a Civile Abitazione sito in Canetra distinto al Catasto [...] del Comune di Castel Sant'Angelo [...] al Foglio 17 Particelle 68/1 – 69".*
Oggetto: Progetto di Adeguamento Statico.
Presentazione avvenuta in data 12/11/2002.
Rilascio non previsto. Lavori non conclusi.

NOTA 2:
Non risulta agli atti del comune concedente richiesta/rilascio di agibilità per il cespite di che trattasi.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie ed urbanistiche: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 27/03/2025 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla ultima pratica edilizia di riferimento in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI), ovvero il "**Progetto di Adeguamento Statico**" di cui alla Comunicazione di Inizio Attività **(DIA) Prot. n.4486 del 26/11/2002**, quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti, valido all'epoca della presentazione ma attualmente scaduto, sono state riscontrate difformità che riguardano una generale diversa distribuzione degli spazi interni con i lavori previsti in progetto non conclusi. Per una migliore comprensione di quanto suddetto si rimanda a quanto rappresentato nell' "ALLEGATO N°01", facente parte integrante della presente relazione.

Regolarizzabili mediante: È necessaria l'acquisizione di un nuovo ed idoneo titolo abilitativo edilizio (se del caso in sanatoria ai sensi degli Artt. 36-36bis e/o 37 e Artt. 94-96 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e della L.R. n.15/2008, per tutto o almeno per parte di quanto risulta non corrispondente all'ultimo titolo abilitativo edilizio presente agli atti del Comune di Castel Sant'Angelo (RI), sia dal punto di vista edilizio che strutturale oltre che urbanistico se del caso, se ritenuto ammissibile e concedibile da tutti gli Enti, sia a livello comunale che sovracomunale (comune e regione), preposti alla ricezione della richiesta di specifica autorizzazione e/o nulla osta per il rilascio del Titolo Abilitativo Edilizio.

Dunque, più dettagliatamente ed in buona sostanza, risulta necessario presentare una nuova pratica per avere l'autorizzazione ad eseguire sostanzialmente opere di natura EDILIZIA / STRUTTURALE "per completamento" dei lavori previsti con la precedente ultima pratica in atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, del tipo "in sanatoria" solo se del caso, presso tutti gli enti concedenti e preposti a riceverla, ovvero presso gli Uffici Comunali e gli Uffici Regionali per l'acquisizione del nuovo Titolo Abilitativo Edilizio comprensivo della relativa Autorizzazione Sismica e della Autorizzazione Paesaggistica ove ne ricorra il caso, nel rispetto di tutta la vincolistica comunale e regionale che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato, sempre se e ammissibile e concedibile.

L'istanza andrà presentata ai suddetti Enti ai sensi del DPR 380/2001 (Artt. 36-37 e ed Artt. 94-96), ai sensi del D.M. 17/01/2018 e relativa Circolare Esplicativa emanata dal CSLLPP N.7 del 21/01/2019 e nel rispetto del Regolamento Regionale N.26/2020 e ss.mm.ii (R.R. N.07/2021), oltre che delle previsioni di cui alla al Decreto Legislativo N.42 del 22/01/2004 (Codice Dei Beni Culturali e del Paesaggio), del successivo D.P.R. N.31 del 2017 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata) e della Legge Regionale N.15/2008 e ss.mm.ii. (Vigilanza sull'Attività Urbanistico-Edilizia), secondo i presupposti che ne ricorrano.

Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli Enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza, e nel caso di esito positivo, indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio. Dunque, al momento non è in alcun modo possibile stimare con precisione l'ammontare dei costi inerenti le Spese Tecniche, gli Oneri e le Sanzioni Totali necessari complessivamente per il completamento dell'opera oppure per l'eventuale regolarizzazione.

Le Spese Tecniche e gli Oneri Totali per eseguire quanto sopra descritto, ovvero acquisire la regolarizzazione edilizia, strutturale ed urbanistica, al momento non sono stimabili con precisione: tuttavia in modo forfettario si può indicare un importo di circa **€ 9.250,00** (cifra solo stimata e presunta!!!). Alla regolarizzazione

di natura edilizia, strutturale ed urbanistica dovrà fare seguito anche quella di natura catastale, come indicato in precedenza, relativamente alla conformità castale per un importo stimato di **€ 750,00. Dunque, si ribadisce che le Spese Tecniche e gli oneri che complessivamente potrebbero essere necessari per la regolarizzazione catastale, oltre che edilizia, urbanistica e strutturale, del cespite oggetto di pignoramento, sono stimati in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 10.000,00.**

Informazioni in merito alla conformità edilizia (strutturale) - urbanistica: Alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica mediante la presentazione di una specifica pratica, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA e la NON CONFORMITÀ URBANISTICA.

***Note generali sulla conformità edilizia (strutturale) - urbanistica**: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia (strutturale) - urbanistica sono solo stimate e presunte (!!!), in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità con cui sarà redatta ed integrata la pratica sia dalle decisioni in capo ai Responsabili degli Uffici Tecnici degli Enti preposti alla ricezione, controllo e verifica della stessa pratica per l'eventuale rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Per gli aspetti che non sarà eventualmente possibile sanare, sarà altresì necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come già autorizzato e legittimo, le cui spese possono ritenersi rientrare nell'importo delle spese tecniche già appositamente stimate.*

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

Strumento Urbanistico Vigente:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
Adottato In Forza Della:	D.C.C. n° 13 del 12/05/2008.
Zona Omogenea:	ZONA RESIDENZIALE A CARATTERE STORICO - TIPO A.
Norme Tecniche di Attuazione di Riferimento:	Vedere Art.23 bis N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	SI: TRATTASI DI IMMOBILE SITO IN ZONA CENTRO STORICO, OVVERO ZONA URBANISTICAMENTE VINCOLATA.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commerciabilità?	NON NOTI.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NON NOTE.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. Adottato.
Rapporto Di Copertura:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. Adottato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. Adottato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. Adottato.

NOTA sulla CONFORMITA' URBANISTICA: Non potendo prescindere la conformità urbanistica da quella edilizia, per quanto concerne l'assenza della CONFORMITÀ URBANISTICA e la relativa procedura di regolarizzazione, si rimanda a quanto già descritto al punto precedente in merito alla non conformità edilizia, da intendersi come non conformità di natura sia edilizia che urbanistica (vedere precedente Paragrafo 7.1).

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ URBANISTICA.

Immobile sito nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP: 02010 - Frazione Canetra, identificato come segue: Abitazione Civile sita in Via Vittorio Veneto 1 con identificazione catastale nel suddetto comune al Foglio 17 - Particella 68 - Sub. 1 (Graffata alla Particella 69).

IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Borgo Storico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in posizione perimetrale e ben raggiungibile, non lontano dalla sede municipale del Comune di Castel Sant'Angelo (RI). Attraverso una piccola piazza pubblica, si raggiunge il portone di ingresso dell'immobile, del tipo in legno. Dal portone di ingresso, superando un gradino, si ha accesso ad un locale posto al Piano Terra con destinazione residenziale. Attraverso un'ampia apertura si ha accesso ad un secondo vano, collegato tramite una scala interna al Piano Primo. Il Piano Primo è costituito da due vani distinti. La medesima scala che porta al Piano Primo, prosegue fino al Piano Secondo, dove sono presenti ulteriori due vani distinti. Da tale piano, attraverso un'altra scala diversa dalla precedente, ma allo stato attuale non ancora costruita, sarà possibile accedere al Piano Terzo, costituito da tre vani distinti ed un terrazzo scoperto. L'immobile è in corso di ristrutturazione, ma i lavori risultano sospesi da molto tempo. La distribuzione degli spazi interni non è completata, non sono stati realizzati gli impianti tecnologici, che risultano dunque completamente assenti, come anche assenti sono gli infissi sia interni che esterni, ad eccezione del vecchio portone di ingresso, che risulta non in un buono stato. Nell'immobile i lavori di natura strutturale appaiono ultimati, ad eccezione della scala che deve connettere il Piano Secondo al Piano Terzo, ancora da costruire. Appare avere un buon potenziale possedendo anche dei pregi dal punto di vista architettonico, come per esempio la copertura in legno massello del tipo a vista, per essere completato e reso fruibile al meglio. Tuttavia, sono comunque da eseguire ancora importanti lavori, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO
Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del Signor:

- [redacted].

Eventuali comproprietari:

- [redacted].

Nota sulla comproprietà: Bene in comproprietà in parti uguali ed indivise per la quota di 1/2 ciascuno, tra i Sig.ri [redacted] e [redacted], in comunione legale dei beni.

Superficie complessiva lorda di circa 240,4 [mq].
È posto al Piano Strada ovvero al Piano Seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale.
L'edificio è stato costruito in un periodo compreso tra il 1991 ed il 1995.
Ha un'altezza utile interna pari a circa 2,95 [m]: Vedere "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati". L'intero Fabbricato è composto da N.7 piani complessivi di cui sei fuori terra ed uno seminterrato.
L'immobile è distribuito su quattro piani (Piano Terra (Strada), Piano Primo, Piano Secondo, Piano Terzo), tutti fuori terra, facente parte di un fabbricato d'angolo all'interno del borgo storico di Canetra, connesso su due lati ad altri edifici. È stato costruito in epoca remota: successivamente è stato interessato da lavori di ristrutturazione pesante iniziati a partire dall'anno 2002, ancora non conclusi allo stato attuale. Ha un'altezza interna media lorda, allo stato rustico in cui lo stesso si trova, pari a circa 2,90 [m] a tutti i Piani: per i relativi dettagli, vedere "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati". L'intero Fabbricato è composto da N.2 piani complessivi entrambi fuori terra.

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 27/03/2025, l'immobile è risultato in condizioni tali da renderlo non abitabile, in quanto interessato da lavori di ristrutturazione pesante, interrotti nel tempo e non conclusi. Dunque è necessaria l'esecuzione di importanti lavori per renderlo utilizzabile ed abitabile (opere impiantistiche, opere di finitura, infissi, ecc...).

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai:	Tipologia: Acciaio e Laterizio con caldana di completamento per l'elevazione 1, 2 e 3; in Legno per la copertura a tetto; Condizioni: Da Verificare.
Strutture Portanti:	Tipologia: Muratura Portante; Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni:	Assenti.
Infissi Interni (Porte):	Assenti.
Pavimentazione Interna:	Non posata.
Portone Di Ingresso:	Tipologia: Anta doppia a Battente; Materiale: Legno; Accessori: senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Insufficienti.

IMPIANTI:

Elettrico:	Assente.
Fognatura:	Assente.
Idrico:	Assente.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto Elettrico:

Esiste Impianto Elettrico:	NO.

Riscaldamento:

Esiste Impianto Di Riscaldamento:	NO.

Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio:	NO.

Scarichi:

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:	NON NOTO.

***Note generali conclusive sugli impianti**: durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stata riscontrata la presenza di alcun impianto tecnologico, trattandosi di un edificio in corso di ristrutturazione in cui i lavori sono stati sospesi e non completati.*

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dal CTU durante il sopralluogo del 27/03/2025, confrontando quanto rilevato con quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo edilizio di riferimento come indicato nel precedente Capitolo 7.

Destinazione [mq]	*Parametro [-]*	*Superficie [mq] Reale/Potenziale*	*Coefficiente [-]*	*Sup. Equivalente [mq]*
Sup. Abitabile Vano 1 al PT:	Sup. Reale Lorda	28,80	1,00	28,80
Sup. Abitabile Vano 2 comprensivo di vano scala al PT:	Sup. Reale Lorda	35,70	1,00	35,70
Sup. Abitabile Vano 3 al P1:	Sup. Reale Lorda	29,10	1,00	29,10
Sup. Abitabile Vano 4 al P1:	Sup. Reale Lorda	29,00	1,00	29,00
Sup. Abitabile Vano 5 al P2:	Sup. Reale Lorda	29,80	1,00	29,80
Sup. Abitabile Vano 6 al P2:	Sup. Reale Lorda	29,50	1,00	29,50
Sup. Abitabile Vano 7 comprensivo di vano scala al P2:	Sup. Reale Lorda	23,30	1,00	23,30
Sup. Abitabile Vano 8 al P3:	Sup. Reale Lorda	18,00	1,00	18,00
Sup. Balcone 1 + Balcone 2 (scoperti) al P2:	Sup. Reale Lorda	7,20	0,30	2,10
Sup. Terrazzo (scoperto) al P3:	Sup. Reale Lorda	10,00	0,30	3,00
TOTALE:	**Sup. Reale Lorda**	**240,40**		**228,30**

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO:

Criteri Estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con Destinazione d'uso: Residenziale;
Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio.

Periodo: 1° Semestre - Anno 2025.

Comune/Fascia/Zona: Castel Sant'Angelo (RI) - Zona Suburbana / Canetra.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni di Tipo Economico.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 720,00 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 900,00 [€/mq].

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite 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 si trova, 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, sia in ambito comunale che provinciale, presso acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e/o 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 accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) e nei comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle 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, dei beni 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" valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) - Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Castel Sant'Angelo (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 1° Semestre 2025, per edifici adibiti a Abitazioni Civili nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) , zona Canetra, risultano i seguenti Parametri Medi di Zona, in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per immobili con destinazione residenziale: minimo 720,00 (€/mq lordo) - massimo 900,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rieti): http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale-comunale che provinciale, che trattano del mercato immobiliare.

8.3 VALUTAZIONE LOTTO

LOTTO 2 - CORPO C: IMMOBILE CON CLASSE D'USO/DESTINAZIONE [A/3], ABITAZIONE.

Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 68 - Sub. 1 (Graffata ed unita alla Particella 69).

Stima Sintetica Comparativa Parametrica (Semplificata) dell'Intero: € 125.598,00.

	Destinazione	Superficie Equivalente [mq]	Valore Unitario [€]	Valore Complessivo [€]
Sup	Abitabile Vano 1 al PT:	28,80	€ 550,00	€ 15.840,00
Sup	Abitabile Vano 2 comprensivo di vano scala al PT:	35,70	€ 550,00	€ 19.635,00
Sup	Abitabile Vano 3 al P1:	29,10	€ 550,00	€ 16.005,00
Sup	Abitabile Vano 4 al P1:	29,00	€ 550,00	€ 15.950,00
Sup	Abitabile Vano 5 al P2:	29,80	€ 550,00	€ 16.390,00
Sup	Abitabile Vano 6 al P2:	29,50	€ 550,00	€ 16.225,00

Sup. Abitabile Vano 7 comprensivo di vano scala al P2:	23,30	€ 550,00	€ 12.815,00
Sup. Abitabile Vano 8 al P3:	18,00	€ 550,00	€ 9.900,00
Sup. Balcone 1 + Balcone 2 (scoperti) al P2:	2,10	€ 550,00	€ 1.188,00
Sup. Terrazzo (scoperto) al P3:	3,00	€ 550,00	€ 1.650,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 125.598,00
VALORE CORPO:	€ 125.598,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 125.598,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	€ 125.598,00

RIEPILOGO TOTALI LOTTO 2:

ID LOTTO 1	*Immobile*	*Superficie Lorda [mq]*	*Valore Intero Medio Ponderale [€]*	*Valore Diritto E Quota [€]*
CORPO C: u.i. con Id. Catastale Foglio 17, Particella 68, Sub. 1, graffata e unita alla Particella 69 (particella complessa).	Abitazone – U:I: con Categoria. Catastale [A/3]	240,40	€ 125.598,00	€ 125.598,00
TOTALE LOTTO:			**€ 125.598,00**	**€ 125.598,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 15%): **€ 18.839,70**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (di cui €750,00 per regolarizzazione catastale):
(spese indicative e solo stimati e presunte!!!): **€ 10.000,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità
(spese indicativi e solo stimati e presunti!!!): **€ 869,00**

Giudizio di comoda divisibilità: NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per la quota pari di 1/1 pari all'intero: **€ 95.889,30**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di 1/1 ovvero pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno): **€ 95.890,00**

Data generazione:
28/05/2026

L'Esperto Alla Stima
Ing. Andrea Giovannelli

