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-556
SEZIONE A

Oggetto:
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER IL GIUDICE
LOTTO 3 - CORPO D 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 003 - CORPO D

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

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

LOTTO 003

CORPO D: **Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.**

Categoria: Terreno con soprastante Gazebo in legno in area "Centro Storico".

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

1) [redacted] Piena Proprietà per la Quota di 1/2.
2) [redacted] Piena Proprietà per la Quota di 1/2.

- Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella **1633**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 100 [mq], Reddito Dominicale € 0,59, Reddito Agrario € 0,54;

unito con:

- Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella **1634**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 140 [mq], Reddito Dominicale € 0,83, Reddito Agrario € 0,76.

2. Stato di Possesso

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

LOTTO 003

CORPO D: **Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.**

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.

LOTTO 003

CORPO D: Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

4. Creditori Iscritti

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

LOTTO 003

CORPO D: Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

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 003

CORPO D: Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

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

LOTTO 003

CORPO D: Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

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 003

CORPO D: Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

Continuità delle Trascrizioni: SI.

8. Prezzo

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

LOTTO 003

CORPO D: Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

LOTTO 003 / CORPO D:

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:

€ 23.000,00

Immobili siti nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP: 02010 - Frazione Canetra, identificati come segue: Terreni siti in Viale del Littorio snc con identificazione al catasto terreni del suddetto comune al Foglio 17 - Particella 1633 e Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

LOTTO 003: CORPO D

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").

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO D: Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

Terreno siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.
I terreni oggetto di stima sono ubicati nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in prossimità del Borgo Storico e più precisamente di fronte al noto Laghetto dei Cigni, attrazione rilevante per il comune e per le zone limitrofe, data la limpidezza delle acque che lo caratterizzano. È possibile raggiungere i terreni, di fatto uniti tra loro, attraversando a piedi il Viale del Littorio. Superando un cancello in legno, si accede all'interno dell'area, attraversata da ruscelli-canali d'acqua ed attrezzata con opere in legno quali un gazebo ottagonale aperto su tutti i lati e due passerelle (a ponte) in legno per attraversare i suddetti canali di acqua ad ornamento della stessa area privata. Nell'area insiste un vialetto pavimentato con lastricato in pietrame che conduce al gazebo mentre la restante area e ricoperta con prato verde, al momento non curato. Quanto descritto non è lontano dalla sede municipale del Comune di Castel Sant'Angelo (RI). L'area ed i relativi accessori risultano in uno stato manutentivo quasi sufficiente, richiedendo interventi di manutenzione per renderla pienamente fruibile in sicurezza. Per quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, non risultano presenti impianti tecnologici al servizio dell'area.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO
Piena Proprietà per la Quota di 1/2 ciascuno dei Signori:

- [redacted]
- [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Identificato al Catasto Terreni con intestazione:

1) [redacted], Proprietà per 1/2.
2) [redacted], Proprietà per 1/2.

Terreno così costituito:

- Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella **1633**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 100 [mq], Reddito Dominicale € 0,59, Reddito Agrario € 0,54;

unito con:

- Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella **1634**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie 140 [mq], Reddito Dominicale € 0,83, Reddito Agrario € 0,76.

Derivante da: Dati catastali provenienti dall'impianto meccanografico del 24/01/1977.

Confini:

- Il Terreno identificato al catasto terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17 Particella 1633 confina a Sud con altro terreno identificato con il numero di Particella 1632 di altra proprietà; ad Ovest con altro terreno identificato con il numero di Particella 2130 di altra proprietà; ad Est con la via pubblica (Via Monte Grappa come indicata nell'estratto di mappa catastale); a Nord con altro terreno identificato con il numero di Particella 1634 della medesima proprietà e di fatto unito ad esso. Salvo Altri.
- Il Terreno identificato al catasto terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17 Particella 1634 confina a Sud con altro terreno identificato con il numero di Particella 1633 della medesima proprietà e di fatto unito ad esso; ad Ovest con altro terreno identificato con il numero di Particella 2130 di altra proprietà; ad Est con la via pubblica (Via Monte Grappa come indicata nell'estratto di mappa); a Nord con altra via pubblica (Viale del Littorio come indicato nell'estratto di mappa catastale). 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 27/03/2025 e l'estratto di mappa catastale in atti, non sono state rilevate difformità significative per il terreno facente parte del cespite (Particella 1633 + Particella 1634). Tuttavia si precisa che le opere in legno, con particolare riferimento al gazebo con il relativo vialetto di accesso ed i ponti presenti sui due terreni, non risultano rappresentati al catasto urbano. Dunque non è agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale — Territorio, la relativa planimetria catastale che riproduca quanto

effettivamente realizzato sui terreni. Per tale motivo le opere presenti sui terreni oggetto di pignoramento sono catastalmente non conformi. Per inquadrare ciò che è stato descritto sopra, si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'"Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: Presentazione di una Planimetria Catastale del gazebo presente sui terreni oggetto di stima. Infatti, 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. Contestualmente è necessaria anche un'altra Pratica Catastale per presentare il relativo PREGEO al fine di aggiornare quanto rappresentato al catasto terreni, inserendo le opere realizzate (cd Tipo Mappale), 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 complessivamente, le Spese Tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.500,00.**

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):

Relativamente ai beni di cui al CORPO D oggetto di stima, ovvero il Terreno di cui alla Particella 1633 unita al Terreno di cui alla Particella 1634, ubicati in prossimità del centro abitato del Borgo Storico della Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in Viale del Littorio, 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 D: Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto).
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.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per l'IDENTIFICATIVO CORPO D: Terreno identificati al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno, vale quanto di seguito riportato.

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Non noti e non presenti in atti.

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 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 D: Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

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.**
Particolari Vincoli E/O Dotazioni Condominiali: **NON NOTI.**
Attestazione Prestazione Energetica: **NON PREVISTA PER LEGGE.**
Indice Di Prestazione Energetica: **[-].**
Note Indice Di Prestazione Energetica: **[-].**
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 D: Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

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.

Da Ante Ventennio (16/09/1998) ad oggi (attuali proprietari): sono proprietari i signori [redacted], proprietà per la quota di 1/2 e [redacted], proprietà per la quota di 1/2, a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Casazza Giuseppina Rep. n.12763 del 16/09/1998; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 06/10/1998 ai nn. Reg. Gen. 5834 e Reg. Part. 4627 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.

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA N. 1:
Numero Pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. N.5086 del 30/12/2010.
Intestazione: Sig.ri [redacted] e [redacted].
Tipo Pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria.
Inerente Lavori/Opere: [...] *"Progetto a Sanatoria ai sensi dell'Art.36 Comma 1 D.P.R. N.380 del 06/06/2001 per opere realizzate in assenza di DIA e/o Permesso di Costruire nella Frazione di Canetra"*, riguardante l'installazione di un gazebo, la sostituzione di una recinzione ed un cancello in legno in sostituzione dei preesistenti in ferro e rete metallica, ripristino di muretti in pietra a secco per delimitazione di ruscelli naturali, realizzazione di un vialetto in pietra e materiale arido di collegamento tra il cancello di ingresso ed il gazebo, realizzazione di una platea in calcestruzzo a quota terreno e l'installazione di due passerelle in legno sui ruscelli naturali presenti nell'area oggetto di abuso.
Oggetto: Costruzione di opere in assenza di Titolo Abilitativo Edilizio per le quali è stata rilasciata successivamente alla realizzazione delle stesse e prima del rilascio del permesso di costruire in sanatoria il relativo "Parere di Compatibilità Paesaggistica" con Determinazione N. B3858 del 07/09/2010 ai sensi dell'Art. 167 Commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 da parte della Regione Lazio - Dipartimento del Territorio - Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, a seguito della domanda presentata dal Sig. [redacted] ed acquisita dal suddetto Ufficio Regionale in data 17/08/2009 al n. di Protocollo 160166.
Presentazione avvenuta in data 31/03/2009.
Rilascio avvenuto in data 30/12/2010.

NOTA: Alla richiesta di accesso agli atti tecnici ed amministrativi presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) in data 24/02/2025 a mezzo PEC ed acquisita al Protocollo del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) con il n.1289 del 25/02/2025, hanno fatto seguito diversi approfondimenti di ricerca da parte del personale addetto dell'Ufficio Tecnico al fine di reperire quanta più documentazione possibile inerente il cespite pignorato. Dunque, si riporta e si allega alla presente relazione quanto è stato possibile reperire in tempi successivi negli archivi comunali, messo poi a disposizione del sottoscritto CTU. Sebbene la documentazione non risulti completa, sono comunque riportati gli atti ritenuti significativi per ricostruire la storia urbanistica ed edilizia del cespite. Relativamente all'immobile di cui al CORPO D, non sono stati reperiti agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune concedente né il certificato di collaudo nel il certificato di agibilità. Altresì, non è stato possibile desumere dagli atti forniti dal comune concedente se per le opere realizzate sia stata rilasciata la relativa autorizzazione sismica in sanatoria previa denuncia al Genio Civile di competenza come indicato e richiesto nel permesso di costruire rilasciato nel rispetto di quanto normato dal D.P.R. N.380/2001 (già Legge N.1086 del 05/11/1971).

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA - STRUTTURALE ED URBANISTICA:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie-strutturali-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 Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. N.5086 del 30/12/2010, quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti considerabile valido, non si sono riscontrate difformità sostanziali dal punto di vista puramente edilizio ed urbanistico: tuttavia la suddetta pratica risulta non completa di tutti gli atti necessari, con particolare riferimento al progetto strutturale in sanatoria ed alla conseguente autorizzazione sismica in sanatoria. Dunque, per tale motivo, sussiste una dif-

formità di natura strutturale. Per una migliore comprensione di quanto asserito, si rimanda a quanto rappresentato nell' "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati", facente parte integrante della presente relazione.

Regolarizzabili mediante: Risulta necessario completare il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria già rilasciato ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R.380/2001 dal comune concedente, con l'acquisizione della relativa autorizzazione sismica in sanatoria, previa redazione di un apposito progetto strutturale da presentare agli Uffici Regionali del Genio Civile di competenza, ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti, se ritenuta ammissibile e concedibile, per tutto od almeno per parte di quanto risultato non autorizzato dal punto di vista strutturale. **Dunque, risulta necessaria l'acquisizione di idonea Autorizzazione Sismica in Sanatoria da rilasciarsi da parte del Genio Civile di competenza, con un costo per le Spese Tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 4.500,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 500,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione strutturale delle opere realizzate di cui al cespite oggetto di pignoramento, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 5.000,00. Si precisa che, per quanto non regolarizzabile, ovvero non sanabile, dal punto di vista strutturale, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi precedente e quindi legittimo, le cui spese sono ritenute sostanzialmente pari alle spese tecniche già stimate sopra.**

Informazioni in merito alla conformità edilizia (strutturale) - urbanistica: Alla regolarizzazione strutturale mediante il completamento della relativa specifica pratica in sanatoria, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale (al riguardo si rimanda al Paragrafo della Conformità Catastale).

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA, ma si dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.

***Note generali sulla conformità edilizia (strutturale)**: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione strutturale 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 della autorizzazione sismica in sanatoria. Per gli aspetti che non sarà eventualmente possibile sanare, sarà altresì necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi legittimo, le cui spese possono ritenersi pari all'importo delle spese tecniche già appositamente stimate.*

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

Strumento Urbanistico Vigente:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
Adottato In Forza Della:	D.C.C. n°02 del 26/01/2024.
Zona Omogenea:	ZONA A - CENTRO STORICO - SOTTOZONA A2 (NUCLEI URBANI DI VALORE STORICO AMBIENTALE).
Norme Tecniche di Attuazione di Riferimento:	Vedere Art. 33 delle NORME TECNICHE ATTUATIVE (N.T.A.) allegate al P.R.G. Adottato con D.C.C. n°13 del 12/05/2008.

Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	SI: VALGONO LE DISPSIZIONI DELLA "ZONA A - CENTRO STORICO - SOTTOZONA A2 (NUCLEI URBANI DI VALORE STORICO AMBIENTALE)" DI CUI ALLE N.T.A. DI RIFERIMENTO PER LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.
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 allo strumento urbanistico vigente.
Rapporto Di Copertura:	Vedere N.T.A. allegate allo strumento urbanistico vigente.
Altezza Massima Ammessa:	Vedere N.T.A. allegate allo strumento urbanistico vigente.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere N.T.A. allegate allo strumento urbanistico vigente.

NOTA sulla CONFORMITA' URBANISTICA: Relativamente alla CONFORMITÀ URBANISTICA si rimanda a quanto già descritto al punto precedente in merito alla non conformità strutturale (vedere precedente Paragrafo 7.1).

NOTA: Relativamente ad aspetti di dettaglio inerenti le norme tecniche che regolano lo strumento urbanisti vigente nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), si rimanda al "Certificato di Destinazione Urbanistica" inerente il cespite pignorato, rilasciato dal responsabile del Servizio con nota Protocollo n°1220 del 20/02/2026 riportato negli atti allegati alla presente relazione nell' "ALLEGATO N° 04 – Risultanze Ufficio tecnico".

Immobili siti nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP: 02010 - Frazione Canetra, identificati come segue: Terreni siti in Viale del Littorio snc con identificazione al catasto terreni del suddetto comune al foglio 17 - Particella 1633 e Particella 1634 (Unite di Fatto), con soprastante GAZEBO in Legno.

IDENTIFICATIVO CORPO D: Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto).

I terreni oggetto di stima sono ubicati nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in prossimità del Borgo Storico e più precisamente di fronte al noto Laghetto dei Cigni, attrazione rilevante per il comune e per le zone limitrofe, data la limpidezza delle acque che lo caratterizzano. È possibile raggiungere i terreni, di fatto uniti tra loro, attraversando a piedi il Viale del Littorio. Superando un cancello in legno, si accede all'interno dell'area, attraversata da ruscelli-canali d'acqua ed attrezzata con opere in legno quali un gazebo ottagonale aperto su tutti i lati e due passerelle (a ponte) in legno per attraversare i suddetti canali di acqua ad ornamento della stessa area privata. Nell'area insiste un vialetto pavimentato con lastricato in pietrame che conduce al gazebo mentre la restante area e ricoperta con prato verde, al momento non curato. Quanto descritto non è lontano dalla sede municipale del Comune di Castel Sant'Angelo (RI). L'area ed i relativi accessori risultano in uno stato manutentivo quasi sufficiente, richiedendo interventi di manutenzione per renderla pienamente fruibile in sicurezza. Per quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo, non risultano presenti impianti tecnologici al servizio dell'area.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO
Piena Proprietà per la Quota di 1/2 ciascuno dei Signori:

- [redacted]
- [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno.

Superficie complessiva del terreno (Particella 1633 + Particella 1634) di circa (100+140) = 240 [mq] e del soprastante gazebo di circa 16 [mq]. Il tutto è posto al Piano Strada ovvero al Piano di Campagna. Non è nota con precisione la data in cui sono state realizzate le opere che insistono sul terreno: certamente comunque in un periodo compreso tra l'anno 1998 e l'anno 2009. Il Gazebo poggiato sul piano di campagna ha un'altezza media utile interna pari a circa 2,5 [m]: Vedere "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 27/03/2025, il terreno come anche il gazebo sono apparsi in condizioni "sufficienti", risultando necessaria una generale manutenzione ordinaria per rendere il cespite utilizzabile.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA (GAZEBO):

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai:	Tipologia: Legno (copertura); Condizioni: Da Verificare.
Strutture Portanti:	Tipologia: Legno; Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni:	Assenti.

Infissi Interni (Porte):	Assenti.
Pavimentazione Interna:	Materiale: Selciato in Pietra e Materiale Arido; Condizioni: Sufficienti.
Cancello Di Ingresso:	Tipologia: A Doppia Anta Battente; Materiale: Legno; Accessori: senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Sufficienti.

IMPIANTI:

Elettrico:	Presumibilmente Assente.
Fognatura:	Presumibilmente Assente.
Idrico:	Presumibilmente 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 del cespite non è stato possibile riscontrare la presenza di alcun impianto tecnologico installato.*

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza del terreno (Particella 1633 + Particella 1634) è stata valutata sulla base dei dati riportati nella visura catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, dopo aver riscontrato la sostanziale coerenza con un rilievo del tipo a vista e sommario effettuato dal CTU durante il sopralluogo del 27/03/2025, confrontando dunque quanto rilevato con quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale. Per ciò che concerne il Gazebo, il calcolo della consistenza è stato fatto sulla base della rappresentazione grafica allegata all'ultimo titolo abilitativo edilizio di riferimento come indicato nel relativo Capitolo 7, avendo avuto l'accortezza di riscontrare nella sostanza quanto rilevato a vista durante il sopralluogo generale svolto dal CTU il 27/03/2025, con quanto rappresentato nell'elaborato grafico sopra richiamato.

Destinazione [mq]	*Parametro [-]*	*Superficie [mq] Reale/Potenziale*	*Coefficiente [-]*	*Sup. Equivalente [mq]*
Sup. Terreno Foglio 17 - Particella 1633:	Sup. Reale Lorda	100,00	0,10	10,00
Sup. Terreno Foglio 17 - Particella 1634:	Sup. Reale Lorda	140,00	0,10	14,00
Sup. Gazebo al Piano di Campagna:	Sup. Reale Lorda	16,00	0,50	8,00
TOTALE:	**Sup. Reale Lorda**	**256,00**		**32,00**

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); Valore per immobili con destinazione rimessa/box: minimo 350,00 (€/mq lordo) – massimo 480,00 (€/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 3 - CORPO D: TERRENO (PARTICELLA 1633 + PARTICELLA 1634) CON SOPRASTANTE GAZEBO IN LEGNO.

Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 (Unite di Fatto) con soprastante GAZEBO in Legno.

Stima Sintetica Comparativa Parametrica (Semplificata) dell'Intero: € 35.200,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente [mq]*	*Valore Unitario [€]*	*Valore Complessivo [€]*
Sup. Terreno Foglio 17 - Particella 1633:	10,00	€ 1.100,00	11.000,00
Sup. Terreno Foglio 17 - Particella 1634:	14,00	€ 1.100,00	15.400,00
Sup. Gazebo al Piano di Campagna:	8,00	€ 1.100,00	€ 8.800,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 35.200,00
VALORE CORPO:	€ 35.200,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 35.200,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	€ 35.200,00

RIEPILOGO TOTALI LOTTO 3:

ID LOTTO 1	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore Intero Medio Ponderale [€]	Valore Diritto E Quota [€]
CORPO D – Terreni con Id. Catastale: Foglio 17, Particella 1633 + Particella 1634 con soprastante GAZEBO in legno.	Terreno con soprastante Gazebo in legno.	256,00	€ 35.200,00	€ 35.200,00
TOTALE LOTTO:			**€ 35.200,00**	**€ 35.200,00**

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%): **€ 5.280,00**

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:
(spese indicative e solo stimati e presunte!!!): **€ 6.500,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità
(spese indicativi e solo stimati e presunti!!!): **€ 600,00**

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: **€ 22.820,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di 1/1 ovvero pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno): **€ 23.000,00**

Data generazione:
28/05/2026

L'Esperto Alla Stima
Ing. Andrea Giovannelli

