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 I 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-568
SEZIONE A+B

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER IL GIUDICE
LOTTO 1 - CORPI A + B 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]

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 001 - CORPI: A - B

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 001

CORPO A: **Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).**

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 in regime di comunione legale dei beni.

- Unità immobiliare, adibita ad Abitazione, identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60, Sub. 3, graffata e unita alla Particella 62 e 63 (particella complessa), Indirizzo Via Vittorio Veneto snc, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale: 97 [mq] escluse le aree scoperte, Rendita € 178,18.

CORPO B: **Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.**

Categoria: Immobile adibito ad Autorimessa con Categoria Catastale C/6.

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.

- Unità immobiliare, adibita a Rimessa, identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2, Indirizzo Via Vittorio Veneto n.7, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza: 18 [mq], Superficie Catastale: 18 [mq], Rendita € 17,66.

2. Stato di Possesso

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

LOTTO 001

CORPO A: **Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).**

CORPO B: **Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.**

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 001

CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, solo al Piano Terra, con qualche accorgimento.

CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

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 001

CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).

CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

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 001

CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 -

Particella Complessa).

CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

Comproprietari: [redacted], in qualità di moglie in regime di comunione legale dei beni del Signor [redacted].

6. Misure Penali

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

LOTTO 001

CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).

CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

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 001

CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).

Continuità delle Trascrizioni: SI.

8. Prezzo

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

LOTTO 001

CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).

CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

LOTTO 001 / CORPI: A - B:

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:

€ 97.500,00

Immobili siti nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP: 02010 - Frazione Canetra, identificati come segue: Abitazione Civile sita in Via Vittorio Veneto snc con identificazione catastale nel suddetto comune al Foglio 17 - Particella 60 - Sub. 3 (Graffata alla Particella 62 ed alla Particella 63); Rimessa sita in Via Vittorio Veneto 7, con identificazione catastale nel suddetto comune al Foglio 17 - Particella 65 - Sub. 2.

LOTTO 001: CORPI A – B

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 A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).

Immobile sito nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010 - Via Vittorio Veneto snc.
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 un piccolo atrio coperto prospicente la via pubblica, chiuso da una grata in ferro, si raggiunge il portone d'ingresso dell'immobile, del tipo in legno massello. Dal portone di ingresso, scendendo alcuni gradini, si ha accesso ad un ampio locale posto al Piano Terra destinato a cucina-sala da pranzo, dotato di camino a legna. Sempre al Piano Terra, attraverso un piccolo disimpegno connesso con la cucina-sala da pranzo, si ha accesso ad un piccolo bagno di servizio, in cui è anche ubicata la caldaia termica a gas che alimenta l'impianto di riscaldamento a termosifoni e produce acqua calda sanitaria a servizio dell'immobile. Dal medesimo disimpegno è possibile accedere alla scala che conduce al Piano Primo, dove, attraverso un altro piccolo disimpegno si ha accesso a sua volta ad un'ampia camera da letto e ad un bagno. Tutti i locali risultano provvisti di aperture finestrate, fatta eccezione del piccolo bagno di servizio presente al Piano Terra. La camera al Piano Primo è dotata di un terrazzo che affaccia sulla via pubblica. L'immobile è dotato di tutti i principali impianti tecnologici, dei quali però non è stato possibile verificare la reale consistenza ed il corretto funzionamento. Trattasi dell'impianto elettrico, di quello idrotermosanitario e della rete gas. L'immobile risulta ben rifinito con finiture di pregio e in un buono stato manutentivo. Appare immediatamente abitabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni del Signor:

- [redacted].

Eventuali comproprietari:

- [redacted] in qualità di moglie in regime di comunione legale dei beni del Signor [redacted].

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

1) [redacted],

Proprietà per 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

Immobile adibito ad Abitazione Civile così costituito:

- Unità immobiliare, adibita ad Abitazione, identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60, Sub. 3, graffata e unita alla Particella 62 e 63 (particella complessa), Indirizzo Via Vittorio Veneto snc, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale: 97 [mq] escluse le aree scoperte, Rendita € 178,18.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: Variazione Toponomastica del 11/03/2014 (Pratica n. RI0033699 - n.13860.1/2014); Variazione del 29/11/2001 con Pratica n.145006 in atti dal 29/11/2001 per Ampliamento-Ristrutturazione-Abitazione (n.3036.1/2001); Variazione per Compravendita con Atto Pubblico del 02/10/1996 in atti dal 29/03/1997 (Pratica n.4125.1/1996).

Confini: L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 (62,63), Sub. 3, **di fatto** confina su tutti i lati con la via pubblica comunale, fatta eccezione del lato esposto sostanzialmente più ad ovest che confina con il Terreno identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17, Particella 86 di altra proprietà ([redacted]). 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 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 sostanzialmente conforme. Per meglio inquadrare quanto sopra descritto, si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'"Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: Non risultano necessarie pratiche di regolarizzazione catastale.

Per quanto sopra si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.

Note generali sulla conformità catastale: Nessuna.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65 - Sub. 2.

Immobile sito nella frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010 - Via Vittorio Veneto 7.

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 un portone in legno massello prospicente la via pubblica, si accede salendo un gradino ad un ampio locale posto al Piano Terra destinato a rimessa ovvero deposito, dotato di una piccola apertura finestrata, posizionata nella parte alta della parete prospicente la pubblica via. Per quanto è stato possibile rilevare, l''immobile è dotato esclusivamente dell'impianto idrico ed elettrico, dei quali però non è stato possibile verificare la reale consistenza ed il corretto funzionamento. L'immobile risulta completo, rifinito ed in un buono stato manutentivo, almeno all'interno. Risulta immediatamente utilizzabile, salvo modeste opere di ordinaria manutenzione che si dovessero rendere necessarie. Completa la proprietà un piccolo vano sottoscala di dimensioni particolarmente modeste posto all'esterno rispetto alla rimessa, sul lato sinistro rispetto all'ingresso della rimessa, indipendente da quest'ultima. Tale vano, dotato di una porta di ingresso in legno, non si trova in un buono stato manutentivo e necessita di qualche intervento di manutenzione straordinaria per renderlo fruibile nelle normali condizioni igienico-sanitarie.

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

- [redacted]
- [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

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

Immobile adibito a Rimessa così costituito:

- Unità immobiliare, adibita a Rimessa, identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2, Indirizzo Via Vittorio Veneto n.7, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza: 18 [mq], Superficie Catastale: 18 [mq], Rendita € 17,66.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente: Variazione Toponomastica del 15/04/2014 (Pratica n. RI0052058 - n.21815.1/2014); Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Provenienza dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Confini: L'unità immobiliare identificata al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2, **di fatto** confina sui lati esposti a nord ed a ovest con la via pubblica comunale, sui lati esposti a sud ed a est con altre unità immobiliari di altra proprietà non identificabili nel dettaglio ma comunque tutte facenti parte del fabbricato di cui al Foglio 17, Particella 68 (trattasi presumibilmente sui lati al Piano Terra della u.i. identificabile catastalmente al Foglio

17, Particella 68, Sub. 2, invece superiormente delle u.i. identificabili catastalmente al Foglio 17, Particella 68 Sub. 5 per una modesta parte ed al Foglio 17, Particella 65 Sub. 3 per la restante parte). 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 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 non è perfettamente conforme a causa della presenza di un'apertura finestra all'interno del vano posizionata nella parte alta della parete prospicente la via pubblica nel lato esposto più ad ovest, non rappresentata nella planimetria catastale. Per meglio inquadrare la difformità sopra descritta si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'"Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: aggiornamento della Planimetria e della Categoria Catastale della u.i. oggetto di stima, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, se del caso, secondo la normativa vigente in ambito Urbanistico-Edilizio-Strutturale, dunque nel rispetto delle norme vigenti per le Costruzioni in Zona Simica ed in Zone Vincolate dal punto divista Paesaggistico ed Ambientale, ovvero ai sensi degli Artt. 36, 36-bis e/o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm., della L.R. n.15/2008 e del D.M. 18/01/2018 (Norme Sismiche comprensive della relativa Circolare Esplicativa emanata dal CSLLPP e del Regolamento Regionale N.26/2020 e ss. mm. ii. (R.R. N.07/2021)), se ritenuto ammissibile e concedibile dagli Enti (Comune, Provincia e Regione) preposti alla ricezione ed alla valutazione del titolo suddetto. **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 A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60, Sub. 3, graffato ed unito alla Particella 62 e 63 (particella complessa).

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

Relativamente sia al bene di cui al CORPO A che al bene di cui al CORPO B oggetto di stima, entrambi ubicati nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in Via Vittorio Veneto, 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 A: Immobile adibito a Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60, Sub. 3, graffato ed unito alla Particella 62 e 63 (particella complessa).
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.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.
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:

Sia per l'IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito a Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60, Sub. 3, graffato ed unito alla Particella 62 e 63 (particella complessa),
che per l'IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2,
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:
RELATIVAMENTE AL SOLO CORPO A:

- 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]. Segue ANNOTAZIONE n.450 del 04/08/2020 (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:
PER ENTRAMBI I CORPI A e B del LOTTO 1:
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:
PER ENTRAMBI I CORPI A e B del LOTTO 1:
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 ALLEGATO N° 06 "Certificazione Notarile Sostitutiva - Visure Ipocatastali - Atti di Provenienza - Altro").

4.3 Misure Penali
NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

<u>IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).</u>

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.**

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65 - Sub. 2.

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, 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:

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.

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito a Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60, Sub. 3, graffato ed unito alla Particella 62 e 63 (particella complessa).

Da Ante Ventennio (02/10/1996) ad oggi (attuale proprietario): è proprietario il Signor [redacted], proprietà per la quota di 1/1 a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Casazza Giuseppina Rep. n. 10445 del 02/10/1996; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 16/10/1996 ai nn. 7349/5905 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.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

Da Ante Ventennio (01/12/2000) 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. 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.

7. PRATICHE EDILIZIE:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito a Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).

PRATICA N. 1:
Numero Pratica: Concessione Edilizia Protocollo N.2876 del 06/05/1999 – Pratica Edilizia N.4 / Anno 1999.
Intestazione: Sig. [redacted] e successiva voltura a favore del Sig. [redacted].
Tipo Pratica: Concessione Edilizia.
Inerente Lavori: [...] *"Esecuzione dei lavori di consolidamento e parziale ricostruzione di un fabbricato sito in Canetra al Foglio 17 Particella 60-62-63".*
Oggetto: Consolidamento.
Presentazione avvenuta dapprima in data 10/03/1994 e successivamente in data 14/08/1998.
Rilascio avvenuto in data 06/05/1999.

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 la documentazione che è stato possibile reperire in tempi successivi negli archivi comunali, messo poi a disposizione al 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 A, non sono stati reperiti agli atti dell'Ufficio Tecnico del comune concedente né il certificato di collaudo nel il certificato di agibilità.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

NOTA: Relativamente all'immobile di cui al CORPO B, non sono stati reperiti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) né pratiche edilizie specifiche né il certificato di collaudo e/o il certificato di agibilità. È presumibile ritenere che l'immobile risalga ad epoca remota, e precisamente anteriormente all'anno 1942, come desumibile dalla data di presentazione della planimetria catastale ancora oggi in atti presso l'Agenzia del Territorio, e successivamente a tale data, nel corso del tempo, è presumibile ritenere che lo stesso sia stato interessato da lavori di manutenzione non pesante.

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito a Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie: 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), per quanto la stessa risulti non completa di tutti gli atti che originariamente la componevano, quale ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti considerabile valido, si sono riscontrate difformità che in particolare riguardano una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, con una diversa ubicazione della scala di collegamento tra il Piano Terra ed il Piano Primo. Per una miglior comprensione di quanto suddetto si rimanda a quanto rappresentato nell' "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati", facente parte integrante della presente relazione.

Regolarizzabili mediante: Risulta necessaria l'acquisizione di un Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria per la realizzazione di opere interne in assenza delle prescritte autorizzazioni, presentando una PRATICA IN SANATORIA sia di natura EDILIZIA sia di natura STRUTTURALE, oltre che eventualmente anche di natura URBANISTICA se del caso, presso tutti gli Enti Concedenti e preposti a riceverla, ovvero almeno presso gli Uffici Comunali e Regionali (per acquisire il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria comprensivo della Autorizzazione Sismica in Sanatoria), nel rispetto di tutta la vincolistica comunale e regionale che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato, se 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 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 ed indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio, dopo un preciso calcolo di competenza esclusiva degli uffici preposti, se ammissibile. Qualora non ne ricorrano le condizioni, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e legittimo. Dunque al momento non è in alcun modo possibile stimare con precisione il costo delle necessarie Spese Tecniche, degli Oneri e delle Sanzioni Totali che potrebbe essere necessario complessivamente pagare per la eventuale regolarizzazione. **Tuttavia, procedendo in modo forfettario, le pratiche di regolarizzazione potrebbero richiedere un costo per le Spese Tecnico-Professionali, solo stimato e presunto, di circa € 4.500,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 1.500,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia-strutturale della u.i. di cui al cespite oggetto di pignoramento, sono stimate in circa € 6.000,00 (cifra solo stimata e presunta!!!). Si precisa che, per quanto non regolarizzabile, ovvero non sanabile, dal punto di vista edilizio-strutturale, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi già autorizzato e quindi legittimo, le cui spese sono ritenute sostanzialmente pari alle spese tecniche stimate sopra per la redazione delle pratiche di regolarizzazione.**

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

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA.

***Note generali sulla conformità edilizia (strutturale)**: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia (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 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 pari all'importo delle spese tecniche già appositamente stimate.*

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie: 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 nella 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 non è perfettamente conforme a causa della presenza di un'apertura finestra all'interno del vano posizionata nella parte alta della parete prospicente la via pubblica nel lato esposto più ad ovest, non rappresentata nella planimetria catastale, a valere come ultimo titolo abilitativo edilizio legittimo e valido. Per meglio inquadrare la difformità sopra descritta si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'"Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati"

Regolarizzabili mediante: Risulta necessaria l'acquisizione di un Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria per la realizzazione di una piccola apertura esterna in assenza delle prescritte autorizzazioni, presentando una PRATICA IN SANATORIA di natura EDILIZA, STRUTTURALE ed URBANISTICA, presso tutti gli Enti Concedenti e preposti a riceverla, ovvero almeno presso gli Uffici Comunali e quelli Regionali (per acquisire il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria comprensivo della eventuale Autorizzazione Sismica in Sanatoria e dell'eventuale Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, nel rispetto di tutta la vincolistica comunale e regionale che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato, se 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 ed indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio, dopo un preciso calcolo di competenza esclusiva degli uffici preposti, se ammissibile. Qualora non ne ricorrano le condizioni, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e legittimo. Dunque al momento, non è in alcun modo possibile stimare con precisione il costo delle necessarie Spese Tecniche, degli Oneri e delle Sanzioni Totali che potrebbe essere necessario complessivamente pagare per la eventuale regolarizzazione. **Tuttavia, procedendo in modo forfettario, le pratiche di regolarizzazione potrebbero richiedere un costo per le Spese Tecnico-Professionali, solo stimato e presunto, di circa € 3.500,00, oltre agli Oneri Totali,**

anch'essi presunti, di circa € 1.500,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia-strutturale-urbanistica della u.i. di cui al cespite oggetto di pignoramento, sono stimate in circa € 5.000,00 (cifra solo stimata e presunta!!!). Si precisa che, per quanto non regolarizzabile, ovvero non sanabile, dal punto di vista edilizio-strutturale-urbanistico, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi preesistente e legittimo, le cui spese sono ritenute sostanzialmente pari alle spese tecniche stimate sopra per le pratiche di regolarizzazione.

Informazioni in merito alla conformità edilizia (strutturale) - urbanistica: Alla regolarizzazione edilizia-strutturale-urbanistica mediante la presentazione di una specifica pratica in sanatoria, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale di cui al Capitolo 1.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA ed 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 pari all'importo delle spese tecniche già appositamente stimate.*

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Immobili siti nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), nella Frazione di Canetra - CAP 02010 – in Via Vittorio Veneto snc e n.7, identificati rispettivamente come di seguito riportato:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito a Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

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.

Immobili siti nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP: 02010 - Frazione Canetra, identificati come segue: Abitazione Civile sita in Via Vittorio Veneto snc con identificazione catastale nel suddetto comune al Foglio 17 - Particella 60 - Sub. 3 (Graffata alla Particella 62 ed alla Particella 63); Rimessa sita in Via Vittorio Veneto 7, con identificazione catastale nel suddetto comune al Foglio 17 - Particella 65 - Sub. 2.

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito a Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).

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 un piccolo atrio coperto prospicente la via pubblica, chiuso da una grata in ferro, si raggiunge il portone d'ingresso dell'immobile, del tipo in legno massello. Dal portone di ingresso, scendendo alcuni gradini, si ha accesso ad un ampio locale posto al Piano Terra destinato a cucina-sala da pranzo, dotato di camino a legna. Sempre al Piano Terra, attraverso un piccolo disimpegno connesso con la cucina-sala da pranzo, si ha accesso ad un piccolo bagno di servizio, in cui è anche ubicata la caldaia termica a gas che alimenta l'impianto di riscaldamento a termosifoni e produce acqua calda sanitaria a servizio dell'immobile. Dal medesimo disimpegno è possibile accedere alla scala che conduce al Piano Primo, dove, attraverso un piccolo disimpegno si ha accesso a sua volta ad un'ampia camera da letto e ad un bagno. Tutti i locali risultano provvisti di aperture finestrate, fatta eccezione del piccolo bagno di servizio presente al Piano Terra. La camera al Piano Primo è dotata di un terrazzo che affaccia sulla via pubblica. L'immobile è dotato di tutti i principali impianti tecnologici, dei quali però non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il corretto funzionamento. Trattasi dell'impianto elettrico, di quello idrotermosanitario e della rete gas. L'immobile risulta ben rifinito con finiture di pregio e in un buono stato manutentivo. Appare immediatamente abitabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:
Piena Proprietà per la Quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni del Signor:

- [redacted].

Eventuali comproprietari:

- [redacted], in qualità di moglie in regime di comunione legale dei beni del Signor [redacted].

Superficie complessiva lorda di circa 109,2 [mq].
L'immobile è distribuito su due piani, Piano Terra (Strada) e Piano Primo, e costituisce un fabbricato isolato. L'edificio è stato costruito in epoca remota; è stato interessato da lavori di ristrutturazione pesante con ampliamento, a cui ha fatto seguito la redazione ed il deposito di una nuova planimetria catastale nell'anno 2001. Ha un'altezza media utile interna pari a circa 2,70 [m] al Piano Terra e 2,90 [m] al Piano Primo: 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 ben rifinito con finiture di pregio e in un buono stato manutentivo. Appare immediatamente abitabile, salvo l'ordinaria manutenzione che dovesse rendersi necessaria: dunque l'immobile non

richiede particolari opere di manutenzione per un immediato utilizzato, escludendo le normali attività di manutenzione ordinaria.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai:	Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema latero-cementizio); Condizioni: Da Verificare.
Strutture Portanti:	Tipologia: Non nota (presumibilmente completamente in muratura portante); Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni:	Tipologia: Anta Singola e/o Doppia a Battente; Materiale: Legno; Protezione: con Persiane; Condizioni: Buone.
Infissi Interni (Porte):	Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Buone.
Pavimentazione Interna:	Materiale: Piastrelle di Ceramica/Gres; Condizioni: Buone.
Portone Di Ingresso:	Tipologia: Anta doppia a Battente; Materiale: Legno; Accessori: senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Buone.

IMPIANTI:

Elettrico:	Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
Fognatura:	Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
Idrico:	Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto Elettrico:

Esiste Impianto Elettrico:	SI.

Riscaldamento:

Esiste Impianto Di Riscaldamento:	SI.

Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio:	NO.

Scarichi:

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:	NO.

Note generali conclusive sugli impianti: *durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessari. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.*

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, riscontrandone una sostanziale conformità con la planimetria catastale presente in atti presso l'Ufficio del Catasto ma non 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]*
Atrio al PT:	Sup. Reale Lorda	4,00	0,50	2,00
Ingresso -Cucina - Sala Pranzo al PT:	Sup. Reale Lorda	38,20	1,00	38,20
Disimpegno / Scala al PT:	Sup. Reale Lorda	8,90	1,00	8,90
WC al PT:	Sup. Reale Lorda	6,30	1,00	6,30
Disimpegno al P1:	Sup. Reale Lorda	2,20	1,00	2,20
Bagno al P1:	Sup. Reale Lorda	6,00	1,00	6,00
Camera al P1:	Sup. Reale Lorda	38,20	1,00	38,20
Terrazzo scoperto al P1:	Sup. Reale Lorda	3,00	0,50	1,50
TOTALE:	**Sup. Reale Lorda**	**106,80**		**101,80**

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].

Immobili siti nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP: 02010 - Frazione Canetra, identificati come segue: Abitazione Civile sita in Via Vittorio Veneto snc con identificazione catastale nel suddetto comune al Foglio 17 - Particella 60 - Sub. 3 (Graffata alla Particella 62 ed alla Particella 63); Rimessa sita in Via Vittorio Veneto 7, con identificazione catastale nel suddetto comune al Foglio 17 - Particella 65 - Sub. 2.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

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 un portone in legno massello prospicente la via pubblica, si accede salendo un gradino ad un ampio locale posto al Piano Terra destinato a rimessa ovvero deposito, dotato di una piccola apertura finestrata, posizionata nella parte alta della parete prospicente la pubblica via. Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile è dotato esclusivamente dell'impianto idrico ed elettrico, dei quali però non è stato possibile verificarne la reale consistenza ed il corretto funzionamento. L'immobile risulta completo, rifinito ed in un buono stato manutentivo, almeno all'interno. Risulta immediatamente utilizzabile, salvo modeste opere di ordinaria manutenzione che si dovessero rendere necessarie. Completa la proprietà un piccolo vano sottoscala di dimensioni particolarmente modeste posto sul lato sinistro rispetto all'ingresso della rimessa, indipendente da quest'ultima. Tale vano, dotato di una porta di ingresso in legno, non si trova in un buono stato manutentivo e necessita di qualche intervento di manutenzione straordinaria per renderlo fruibile nelle normali condizioni igienico-sanitarie.

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

- [redacted]
- [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva lorda di circa 39,0 [mq].
È posto al Piano Terra ovvero al Piano Strada di un più ampio fabbricato in linea e d'angolo. L'edificio è stato costruito in epoca remota: è presumibile ritenere che risalga ad epoca anteriore all'anno 1942, come desumibile dalla data di presentazione della planimetria catastale ancora oggi in atti presso l'Agenzia del Territorio. Ha un'altezza utile interna di circa 2,55 [m]: Vedere "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati". L'intero Fabbricato è composto da N.3 piani complessivi, tutti fuori terra.

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 27/03/2024, l'immobile è risultato in un buono stato manutentivo, almeno all'interno. Risulta immediatamente utilizzabile, salvo modeste opere di ordinaria manutenzione che si dovessero rendere necessaria. Il piccolo vano adiacente l'ingresso di fatto indipendente dal vano principale (rimessa), in generale, non si trova in un buono stato manutentivo, necessitando di qualche intervento di manutenzione straordinaria per renderlo fruibile nelle normali condizioni igienico-sanitarie.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai:	Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema latero-cementizio); Condizioni: Da Verificare.
Strutture Portanti:	Tipologia: Non nota (presumibilmente completamente in muratura portante); Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni:	Tipologia: Anta Singola; Materiale: Legno; Protezione: Grata in metallo; Condizioni: Sufficienti.
Infissi Interni (Porte):	Tipologia: - ; Materiale: - ; Condizioni: - .
Pavimentazione Interna:	Materiale: Piastrelle di Ceramica/Gress; Condizioni: Sufficienti.
Portone Di Ingresso (Rimessa):	Tipologia: Anta Doppia a Battente; Materiale: Legno; Accessori: senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Buone.
Portone Di Ingresso (Accessorio):	Tipologia: Anta Singola; Materiale: Legno; Accessori: senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Insufficienti.

IMPIANTI:

Elettrico:	Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
Idrico (presunto):	Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto Elettrico:

Esiste Impianto Elettrico:	SI.

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 stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.*

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, riscontrandone una sostanziale conformità con la planimetria catastale presente in atti presso l'Ufficio del Catasto.

Destinazione [mq]	*Parametro [-]*	*Superficie [mq] Reale/Potenziale*	*Coefficiente [-]*	*Sup. Equivalente [mq]*
Sup. Rimessa Principale al PT:	Sup. Reale Lorda	24,40	0,5	12,20
Sup. Sottoscala al PT:	Sup. Reale Lorda	4,60	0,5	2,30
TOTALE:	**Sup. Reale Lorda**	**29,00**		**14,50**

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: Box (rimessa).

Tipologia prevalente: Abitazioni di Tipo Economico.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 350,00 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 480,00 [€/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 1 - CORPO A: IMMOBILE CON CLASSE D'USO/DESTINAZIONE CAT. CAT. [A/3], ABITAZIONE.

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito a Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 60 - Sub. 3 (Graffata ed unita alla Particella 62 e 63 - Particella Complessa).

Stima Sintetica Comparativa Parametrica (Semplificata) dell'Intero: € 113.630,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente [mq]*	*Valore Unitario [€]*	*Valore Complessivo [€]*
Atrio al PT:	2,00	1.100,00	2.200,00
Ingresso -Cucina - Sala Pranzo al PT:	38,20	1.100,00	42.020,00
Disimpegno / Scala al PT:	8,90	1.100,00	9.790,00
WC al PT:	6,30	1.100,00	6.930,00
Disimpegno al P1:	2,20	1.100,00	2.420,00
Bagno al P1:	6,00	1.100,00	6.600,00
Camera al P1:	38,20	1.100,00	42.020,00
Terrazzo scoperto al P1:	1,50	1.100,00	1.650,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 113.630,00
VALORE CORPO:	€ 113.630
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 113.630,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	€ 113.630,00

LOTTO 1 - CORPO B: IMMOBILE CON CLASSE D'USO/DESTINAZIONE CAT. CAT. [C/6], RIMESSA.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Rimessa identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.

Stima Sintetica Comparativa Parametrica (Semplificata) dell'Intero: € 15.950,00.

	Destinazione	Superficie Equivalente [mq]	Valore Unitario [€]	Valore Complessivo [€]
Sup. Rimessa Principale al PT:		12,20	€ 1.100,00	€ 13.420,00
Sup. Sottoscala al PT:		2,30	€ 1.100,00	€ 2.530,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 15.950,00
VALORE CORPO:	€ 15.950,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 15.950,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	€ 15.950,00

RIEPILOGO TOTALI LOTTO 1:

ID LOTTO 1	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore Intero Medio Ponderale [€]	Valore Diritto E Quota [€]
CORPO A: u.i. con Id. Catastale Foglio 17, Particella 60, Sub. 3, graffata e unita alle Particelle 62 e 63 (particella complessa).	Abitazione Civile – U.I. con Categoria Catastale [A/3].	106,80	€ 113.630,00	€ 113.630,00
CORPO B: u.i. con Id. Catastale Foglio 17, Particella 65, Sub. 2.	Rimessa – U.I. con Categoria Catastale [C/6].	29,00	€ 15.950,00	€ 15.950,00
TOTALE LOTTO 1:			**€ 129.580,00**	**€ 129.580,00**

8.1 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%): **€ 19.437,00**

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!!!): **€ 11.750,00**

Costi di cancellazione oneri e formalità (spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):	**€ 877,00**
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:	**€ 97.516,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di 1/1 ovvero pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno):	**€ 97.500,00**

Data generazione:
28/05/2026

L'Esperto Alla Stima
Ing. Andrea Giovannelli

