

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **72/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Ing. Simone Marini  
**Codice fiscale:** MRNSMN83L21H282B  
**Partita IVA:** 01075420578  
**Studio in:** via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti  
**Telefono:** 3406037252  
**Fax:** 0746760341  
**Email:** ing.marini.simone@gmail.com  
**Pec:** simone.marini@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via del Balcone, 3 - Colavecchio (RI) - 02042

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Laboratori per arti e mestieri [C3]

OMISSIS, nato a OMISSIS (C.F.: OMISSIS), foglio 11, particella 223, subalterno 1, indirizzo via del Balcone, 3, piano T, comune Colavecchio, categoria C/3, classe 3, consistenza 61 mq, superficie 79 mq, rendita € 91,36€

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS, nato a OMISSIS (C.F.: OMISSIS), foglio 11, particella 223, subalterno 2, indirizzo via del Balcone, 3, piano T, comune Colavecchio, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 84 mq, rendita € 144,09€

**Corpo:** C

**Categoria:** residenziale

OMISSIS, nato a OMISSIS (C.F.: OMISSIS), sezione censuaria Colavecchiofoglio 11, particella 202, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 250 mq, reddito dominicale: € € 0,52, reddito agrario: € € 0,45,

**Corpo:** D

**Categoria:** residenziale

OMISSIS, nato a OMISSIS (C.F.: OMISSIS), sezione censuaria Colavecchiofoglio 11, particella 248, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 268 mq, reddito dominicale: € € 0,55, reddito agrario: € € 0,48,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via del Balcone, 3 - Colavecchio (RI) - 02042

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** D

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via del Balcone, 3 - Colavecchio (RI) - 02042

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** D

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via del Balcone, 3 - Colavecchio (RI) - 02042

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via del Balcone, 3 - Colavecchio (RI) - 02042

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** D

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via del Balcone, 3 - Colavecchio (RI) - 02042

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via del Balcone, 3 - Colavecchio (RI) - 02042

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** NO

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## **8. Prezzo**

**Bene:** via del Balcone, 3 - Colavecchio (RI) - 02042

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 66.241,91

Beni in **Collevecchio (RI)**  
Località/Frazione  
via del Balcone, 3

### Lotto: 001

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** No - Agli atti delle Conservatoria dei RR.II. di Rieti non risulta essere stata trascritta l'accettazione tacita di eredità relativamente alla successione del sig. OMISSIS, nato a OMISSIS, den. n. 6 vol. 831 aperta il 28/01/1988 e trascritta a Rieti il 21/12/1990 ai nn. 8262/10237 di RP/RG.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via del Balcone, 3**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (C.F.: OMISSIS), foglio 11, particella 223, subalterno 1, indirizzo via del Balcone, 3, piano T, comune Collevecchio, categoria C/3, classe 3, consistenza 61 mq, superficie 79 mq, rendita € 91,36€

Derivante da: Al sig. OMISSIS, la quota pari ad 1/8 della piena proprietà della part. 223 è pervenuta per atto di successione devoluta per legge, den. 6 vol. 831, trascritta il 21/12/1990 ai nn. 8262 RP e 10237 RG in morte avvenuta in data 28/01/1988 di OMISSIS, nato a OMISSIS per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà (Il coniuge OMISSIS ha rinunciato all'eredità giusto verbale per Notaio OMISSIS di Civita Castellana dell'11.07.1988, registrato a Viterbo il 14 detti al n.1952). Al Sig. OMISSIS la quota pari ad 1/8 della nuda proprietà proviene per atto di donazione del 23.12.1990 a rogito del Dott. OMISSIS, Notaio in Civita Castellana, Rep.33047, trascritto il 16.01.1991 ai nn.445 rp. e 512 rg. da potere di: OMISSIS nata a OMISSIS per la quota pari a 4/8 della nuda proprietà (non risultano trascritti atti mortis causa, tuttavia da indagini catastali risulta ricongiungimento di usufrutto del 03.12.2007 protocollo n.RI0008635 in atti dal 23.01.2015. Da accertamenti anagrafici si rileva che la Signora OMISSIS risulta deceduta a OMISSIS); Al Sig. OMISSIS la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ed 1/2 in nuda proprietà degli immobili censiti al fg.11 part.lla 223, proviene per atto di divisione del 23.12.1990 a rogito del Dott. OMISSIS, Notaio in Civita Castellana, Rep.33047, trascritto il 16.01.1991 ai nn.446 rp. e 513 rg. in cui con il consenso dei dividendi OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS, ne ha acquisito la piena proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario che le due unità immobiliari di sua proprietà ed oggetto della procedura, non costituiscono condominio e non hanno tabelle con millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese sulle parti comuni (in tal caso solo tetto e facciate).

Confini: L'u.i. oggetto della procedura confina a nord-ovest con la part. 225 appartenente ad altra ditta e sui restanti tre lati con la corte annessa alla part. 223. L'unità risulta essere in parte seminterrata sul lato sud-ovest mentre al piano superiore risulta essere delimitata dal sub. 2 della stessa particella.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti, Oltre ad una diversa distribuzione interna dei vani è stata rilevata la modifica di aperture e/o diversa localizzazione di murature portanti.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA con presentazione di planimetria catastale aggiornata

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni con variazione nel numero dei vani e quindi dei dati di classamento

costo pratica DOCFA + spese tecniche: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Deve essere ripristinato lo stato dei luoghi per renderlo conforme a quanto riportato agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Balcone, 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (C.F.: OMISSIS), foglio 11, particella 223, subalterno 2, indirizzo via del Balcone, 3, piano T, comune Collevecchio, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 84 mq, rendita € 144,09€

Derivante da: Al OMISSIS, la quota pari ad 1/8 della piena proprietà della part. 223 è pervenuta per atto di successione devoluta per legge, den. 6 vol. 831, trascritta il 21/12/1990 ai nn. 8262 RP e 10237 RG in morte avvenuta in data 28/01/1988 di OMISSIS, nato a OMISSIS per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà (Il coniuge OMISSIS ha rinunciato all'eredità giusto verbale per Notaio OMISSIS di Civita Castellana dell'11.07.1988, registrato a Viterbo il 14 detti al n.1952).

Al Sig. OMISSIS la quota pari ad 1/8 della nuda proprietà proviene per atto di donazione del 23.12.1990 a rogito del Dott. OMISSIS, Notaio in Civita Castellana, Rep.33047, trascritto il 16.01.1991 ai nn.445 rp. e 512 rg. da potere di: OMISSIS nata a OMISSIS per la quota pari a 4/8 della nuda proprietà (non risultano trascritti atti mortis causa, tuttavia da indagini catastali risulta ricongiungimento di usufrutto del 03.12.2007 protocollo n.RI0008635 in atti dal 23.01.2015. Da accertamenti anagrafici si rileva che la Signora OMISSIS risulta deceduta a OMISSIS); Al Sig. OMISSIS la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ed 1/2 in nuda proprietà degli immobili censiti al fg.11 part.lla 223, proviene per atto di divisione del 23.12.1990 a rogito del Dott. OMISSIS, Notaio in Civita Castellana, Rep.33047, trascritto il 16.01.1991 ai nn.446 rp. e 513 rg. in cui con il consenso dei dividendi OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS, ne ha acquisito la piena proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario che le due unità immobiliari di sua proprietà ed oggetto della procedura, non costituiscono condominio e non hanno tabelle con millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese sulle parti comuni (in tal caso solo tetto e facciate).

Confini: L'u.i. oggetto della procedura confina a nord-ovest con la part. 225 appartenente ad altra ditta e sui restanti tre lati affaccia sulla corte annessa alla part. 223. L'unità risulta al piano inferiore risulta essere delimitata dal sub. 1 della stessa particella.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Oltre ad una diversa distribuzione interna dei vani e a delle aperture praticate nei muri portanti, risulta essere stato praticato un cambio di destinazione d'uso all'immobile, da laboratorio artigiano ad abitazione.

Regolarizzabili mediante: demolizione e rimessa in pristino dello stato autorizzato, con gli oneri e le spese specificate nella parte della conformità edilizia del presente elaborato

Descrizione delle opere da sanare: demolizione e rimessa in pristino dello stato autorizzato, con gli oneri e le spese specificate nella parte della conformità edilizia del presente elaborato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Deve essere ripristinato lo stato dei luoghi per renderlo conforme a quanto riportato agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti

**Identificativo corpo: C.**

**residenziale sito in via del Balcone, 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (C.F.: OMISSIS) , sezione censuaria Collecchio, foglio 11, particella 202, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 250 mq, reddito dominicale: € € 0,52, reddito agrario: € € 0,45

Derivante da: Al sig. OMISSIS, la quota pari ad 1/8 della piena proprietà della part. 202 è pervenuta per atto di successione devoluta per legge, den. 6 vol. 831, trascritta il 21/12/1990 ai nn. 8262 RP e 10237 RG in morte avvenuta in data 28/01/1988 di OMISSIS, nato a Collecchio il 23/10/1936 per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà (Il coniuge OMISSIS ha rinunciato all'eredità giusto verbale per Notaio OMISSIS di Civita Castellana dell'11.07.1988, registrato a Viterbo il 14 detti al n.1952). Al Sig. OMISSIS la quota pari ad 1/8 della nuda proprietà proviene per atto di donazione del 23.12.1990 a rogito del Dott. OMISSIS, Notaio in Civita Castellana, Rep.33047, trascritto il 16.01.1991 ai nn.445 rp. e 512 rg. da potere di: OMISSIS nata a OMISSIS per la quota pari a 4/8 della nuda proprietà (non risultano trascritti atti mortis causa, tuttavia da indagini catastali risulta ricongiungimento di usufrutto del 03.12.2007 protocollo n.RI0008635 in atti dal 23.01.2015. Da accertamenti anagrafici si rileva che la Signora OMISSIS risulta deceduta a OMISSIS); Al Sig. OMISSIS la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ed 1/2 in nuda proprietà degli immobili censiti al fg.11 part.IIa 202, proviene per atto di divisione del 23.12.1990 a rogito del Dott. OMISSIS, Notaio in Civita Castellana, Rep.33047, trascritto il 16.01.1991 ai nn.446 rp. e 513 rg. in cui con il consenso dei dividendi OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS, ne ha acquisito la piena proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non richiesti per la tipologia di bene in questione

Confini: L'immobile oggetto della procedura confina a nord-ovest con la part. 215 appartenente ad altra ditta, a nord-est con la part. 216 anch'essa di altra ditta, a sud-est con la part. 248 dello stesso proprietario e a sud-ovest con la part. 223 anch'essa appartenente al debitore esecutato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: D.**

**residenziale sito in via del Balcone, 3**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS (C.F.: OMISSIS) , sezione censuaria Colvecchio, foglio 11, particella 248, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 268 mq, reddito dominicale: € € 0,55, reddito agrario: € € 0,48

Derivante da: Al sig. OMISSIS, la quota pari ad 1/8 della piena proprietà della part. 248 è pervenuta per atto di successione devoluta per legge, den. 6 vol. 831, trascritta il 21/12/1990 ai nn. 8262 RP e 10237 RG in morte avvenuta in data 28/01/1988 di OMISSIS, nato a OMISSIS per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà (Il coniuge OMISSIS ha rinunciato all'eredità giusto verbale per Notaio OMISSIS di Civita Castellana dell'11.07.1988, registrato a Viterbo il 14 detti al n.1952). Al Sig. OMISSIS la quota pari ad 1/2 di piena proprietà, proviene per atto di divisione del 23.12.1990 a rogito del Dott. OMISSIS, Notaio in Civita Castellana, Rep.33047, trascritto il 16.01.1991 ai nn.446 rp. e 513 rg. in cui con il consenso dei dividendi OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nato a OMISSIS, OMISSIS nata a OMISSIS, ne ha acquisito la piena proprietà. Al sig. OMISSIS la piena proprietà del terreno proviene per atto di divisione del 30/03/1996 a rogito del dott. OMISSIS, notaio in Magliano Sabina, rep. 11827/1290, trascritto il 24/04/1996 ai nn. 2496 RP e 3087 RG, in cui, con il consenso del dividendo OMISSIS, nato a OMISSIS, ne ha acquisito la proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non richiesti per la tipologia di bene in questione

Confini: L'immobile oggetto della procedura confina a nord-ovest con la part. 223 appartenente alla stessa ditta, a nord-est con la part. 201 appartenente ad altra ditta, a sud-est con la part. 282 anch'essa di altra ditta; a sud-ovest con la strada comunale denominata via del Balcone.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il compendio immobiliare, sito nella zona residenziale appena al di fuori del centro storico di Colvecchio in via del Balcone 3, si compone di due unità immobiliari poste rispettivamente al piano T ed al piano 1 del fabbricato di appartenenza (censito all'NCEU con il n. di particella 223) e di due terreni (rispettivamente censiti al NCT con n. di mappali 202 e 248), confinanti con la particella del fabbricato medesimo.

**Caratteristiche zona:** di completamento normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia (sufficiente), banca (sufficiente), scuole elementari (sufficiente), esercizi commerciali al dettaglio (sufficiente), esercizi commerciali all'ingrosso (sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Orte.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Naturale Monte Soratte.

**Attrazioni storiche:** Convento Sant'Andrea.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A1 7 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Collevocchio (RI), via del Balcone, 3  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario di non risiedere nell'unità immobiliare censita con il sub. 2 della part. 223; la stessa risulta però essere allo stato attuale occupata con del mobilio di proprietà del debitore esecutato.

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Collevocchio (RI), via del Balcone, 3  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario di occupare e risiedere nell'unità immobiliare censita con il sub. 1 della part. 223.

**Identificativo corpo: C**

**residenziale sito in Collevocchio (RI), via del Balcone, 3  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario di utilizzare il bene e di non averlo locato.

**Identificativo corpo: D**

**residenziale sito in Collevocchio (RI), via del Balcone, 3  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario di utilizzare il bene e di non averlo locato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Rieti in data 17/08/2021 ai nn. 7666/6565;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Rieti in data 17/08/2021 ai nn. 7666/6565;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Rieti in data 17/08/2021 ai nn. 7666/6565;

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Rieti in data 17/08/2021 ai nn. 7666/6565;

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 24/01/2006 ai nn. 16360/2862; Iscritto/trascritto a Rieti in data 30/01/2006 ai nn. 734/152 ; Note: grava su Fg. 11, part. 223, subb. 1 e 2 e Fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ed 1/2 di nuda proprietà del sig. OMISSIS e la quota pari ad 1/2 di usufrutto della sig.ra OMISSIS; e sul fg. 11, part. 248 per la piena proprietà del sig. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 24/01/2006 ai nn. 16360/2862; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/02/2006 ai nn. 1190/268 ; Note: grava su Fg. 11, part. 223, subb. 1 e 2 e Fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ed 1/2 di nuda proprietà del sig. OMISSIS e la quota pari ad 1/2 di usufrutto della sig.ra OMISSIS; e sul fg. 11, part. 248 per la piena proprietà del sig. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 36.745,02; Importo capitale: € 18.382,51 ; Iscritto/trascritto a Rieti in data 19/05/2010 ai nn. 6570/1156 ; Note: grava sugli immobili censiti al Fg. 11 part. 223 subb. 1 e 2 e fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 24/01/2006 ai nn. 16360/2862; Iscritto/trascritto a Rieti in data 30/01/2006 ai nn. 734/152 ; Note: grava su Fg. 11, part. 223, subb. 1 e 2 e Fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ed 1/2 di nuda proprietà del sig. OMISSIS e la quota pari ad 1/2 di usufrutto della sig.ra OMISSIS; e sul fg. 11, part. 248 per la piena proprietà del sig. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 24/01/2006 ai nn. 16360/2862; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/02/2006 ai nn. 1190/268 ; Note: grava su Fg. 11, part. 223, subb. 1 e 2 e Fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ed 1/2 di nuda proprietà del sig.

OMISSIS e la quota pari ad 1/2 di usufrutto della sig.ra OMISSIS; e sul fg. 11, part. 248 per la piena proprietà del sig. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 36.745,02; Importo capitale: € 18.382,51 ; Iscritto/trascritto a Rieti in data 19/05/2010 ai nn. 6570/1156 ; Note: grava sugli immobili censiti al Fg. 11 part. 223 subb. 1 e 2 e fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 24/01/2006 ai nn. 16360/2862; Iscritto/trascritto a Rieti in data 30/01/2006 ai nn. 734/152 ; Note: grava su Fg. 11, part. 223, subb. 1 e 2 e Fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ed 1/2 di nuda proprietà del sig. OMISSIS e la quota pari ad 1/2 di usufrutto della sig.ra OMISSIS; e sul fg. 11, part. 248 per la piena proprietà del sig. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 24/01/2006 ai nn. 16360/2862; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/02/2006 ai nn. 1190/268 ; Note: grava su Fg. 11, part. 223, subb. 1 e 2 e Fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ed 1/2 di nuda proprietà del sig. OMISSIS e la quota pari ad 1/2 di usufrutto della sig.ra OMISSIS; e sul fg. 11, part. 248 per la piena proprietà del sig. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 36.745,02; Importo capitale: € 18.382,51 ; Iscritto/trascritto a Rieti in data 19/05/2010 ai nn. 6570/1156 ; Note: grava sugli immobili censiti al Fg. 11 part. 223 subb. 1 e 2 e fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 24/01/2006 ai nn. 16360/2862; Iscritto/trascritto a Rieti in data 30/01/2006 ai nn. 734/152 ; Note: grava su Fg. 11, part. 223, subb. 1 e 2 e Fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ed 1/2 di nuda proprietà del sig. OMISSIS e la quota pari ad 1/2 di usufrutto della sig.ra OMISSIS; e sul fg. 11, part. 248 per la piena proprietà del sig. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 24/01/2006 ai nn. 16360/2862; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/02/2006 ai nn. 1190/268 ; Note: grava su Fg. 11, part. 223, subb. 1 e 2 e Fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ed 1/2 di nuda proprietà del sig. OMISSIS e la quota pari ad 1/2 di usufrutto della sig.ra OMISSIS; e sul fg. 11, part. 248 per la piena proprietà del sig. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

- Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 36.745,02; Importo capitale: € 18.382,51 ; Iscritto/trascritto a Rie-

ti in data 19/05/2010 ai nn. 6570/1156 ; Note: grava sugli immobili censiti al Fg. 11 part. 223 subb. 1 e 2 e fg. 11 part. 202 per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**4.2.2 Pignoramenti:**

Nessuna.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**sito in Colvecchio (RI), via del Balcone, 3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non dichiarate.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non dichiarate. Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario che le due unità immobiliari di sua proprietà ed oggetto della procedura, non costituiscono condominio e non hanno tabelle con millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese sulle parti comuni (in tal caso solo tetto e facciate).

**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario che le due unità immobiliari di sua proprietà ed oggetto della procedura, non costituiscono condominio e non hanno tabelle con millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese sulle parti comuni (in tal caso solo tetto e facciate).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Non è possibile un accesso diretto all'unità a causa della presenza di una rampa di scale dalla corte di pertinenza che costituisce di fatto una barriera architettonica tale da impedire un accesso diretto ai diversamente abili senza l'ausilio di ascensori o servoscale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario che le due unità immobiliari di sua proprietà ed oggetto della procedura, non costituiscono condominio e non hanno tabelle con millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese sulle parti comuni (in tal caso solo tetto e facciate).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** classe "G" - I.P.E.: 200,44 kWh/mq x anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato allo scrivente ed al custode che l'immobile non è dotato alla data attuale di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Pertanto, come da incarico assegnato da parte del G.E., si è provveduto a redigere l'A.P.E. e a depositarlo alla Regione Lazio, seguendo le procedure di calcolo dettate dalle

norme tecniche vigenti.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**sito in Collevocchio (RI), via del Balcone, 3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non dichiarate.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non dichiarate. Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario che le due unità immobiliari di sua proprietà ed oggetto della procedura, non costituiscono condominio e non hanno tabelle con millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese sulle parti comuni (in tal caso solo tetto e facciate).

**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario che le due unità immobiliari di sua proprietà ed oggetto della procedura, non costituiscono condominio e non hanno tabelle con millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese sulle parti comuni (in tal caso solo tetto e facciate).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato allo scrivente ed al custode giudiziario che le due unità immobiliari di sua proprietà ed oggetto della procedura, non costituiscono condominio e non hanno tabelle con millesimi di proprietà per la ripartizione delle spese sulle parti comuni (in tal caso solo tetto e facciate).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** classe "G" - I.P.E.: 78,10 KWh/mq x anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Alla data del sopralluogo il debitore ha dichiarato allo scrivente ed al custode che l'immobile non è dotato alla data attuale di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Pertanto, come da incarico assegnato da parte del G.E., si è provveduto a redigere l'A.P.E. e a depositarlo alla Regione Lazio, seguendo le procedure di calcolo dettate dalle norme tecniche vigenti.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: C**

**residenziale sito in Collevocchio (RI), via del Balcone, 3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non richieste per la tipologia di bene in questione.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non richieste per la tipologia di bene in questione. Non richieste per la tipologia di bene in questione

**Millesimi di proprietà:** non richiesti per la tipologia di bene in questione

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non richiesti per la tipologia di bene in questione

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non obbligatoria la redazione per la tipologia di bene in questione

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Collevocchio con prot. n. 2662 del 12/04/2022 non risultano essere stati dichiarati

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: D**

**residenziale sito in Collevocchio (RI), via del Balcone, 3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non richieste per la tipologia di bene in questione.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non richieste per la tipologia di bene in questione. Non richieste per la tipologia di bene in questione

**Millesimi di proprietà:** non richiesti per la tipologia di bene in questione

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non richiesti per la tipologia di bene in questione

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non obbligatoria la redazione per la tipologia di bene in questione

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Collevocchio con prot. n. 2662 del 12/04/2022 non risultano essere stati dichiarati

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti non è presente la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi del de cuius OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il coniuge OMISSIS ha rinunciato all'eredità giusto verbale per Notaio OMISSIS di Civita Castellana dell'11.07.1988, registrato a Viterbo il 14 detti al n.1952

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/01/1988** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: non risultano trascritti atti mortis causa, tuttavia da indagini catastali risulta ricongiungimento di usufrutto del 03.12.2007 protocollo n.RI0008635 in atti dal 23.01.2015. Da accertamenti anagrafici si rileva che la Signora OMISSIS risulta deceduta a OMISSIS; da tale data il sig. OMISSIS è risultato divenire pieno proprietario per 1/1 degli immobili di che trattasi.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/1983 al 28/01/1988 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/01/1988 al 23/12/1990 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri im-

mobiliari: NO, Agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti non risulta essere presente l'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi del de cuius; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il coniuge OMISSIS ha rinunziato all'eredità giusto verbale per Notaio OMISSIS di Civita Castellana dell'11.07.1988, registrato a Viterbo il 14 detti al n.1952

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: non risultano trascritti atti mortis causa, tuttavia da indagini catastali risulta ricongiungimento di usufrutto del 03.12.2007 protocollo n.RI0008635 in atti dal 23.01.2015. Da accertamenti anagrafici si rileva che la Signora OMISSIS risulta deceduta a OMISSIS; a seguito del ricongiungimento di cui sopra il sig. OMISSIS è divenuto proprietario per la quota di 1/1 dei beni di che trattasi.

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/1983 al 28/01/1988 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/01/1988 al 23/12/1990 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti non risulta essere presente l'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi del de cuius; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il coniuge OMISSIS ha rinunziato all'eredità giusto verbale per Notaio OMISSIS di Civita Castellana dell'11.07.1988, registrato a Viterbo il 14 detti al n.1952

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/1990 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: non risultano trascritti atti mortis causa, tuttavia da indagini catastali risulta ricongiungimento di usufrutto del 03.12.2007 protocollo n.RI0008635 in atti dal 23.01.2015. Da accertamenti anagrafici si rileva che la Signora OMISSIS risulta deceduta a OMISSIS; a seguito del ricongiungimento di cui sopra il sig. OMISSIS è divenuto proprietario per la quota di 1/1 dei beni di che trattasi.

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/1983 al 28/01/1988 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/01/1988 al 23/12/1990 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti non risulta essere presente l'accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi del de cuius; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai

nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il coniuge OMISSIS ha rinunciato all'eredità giusto verbale per Notaio OMISSIS di Civita Castellana dell'11.07.1988, registrato a Viterbo il 14 detti al n.1952

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/12/1990 al 30/03/1996 . In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con atto rep. 33047 del 23-12-1990 il sig. OMISSIS è divenuto pieno proprietario per 1/2 del bene di che trattasi.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/03/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione e divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con atto rep. 11827 del 30-03-1996 il sig. OMISSIS è divenuto pieno proprietario per 1/1 del bene di che trattasi.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** D

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via del Balcone, 3**

Numero pratica: 1900/91 - Condono Edilizio n. 26

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso di due locali al piano seminterrato "da cantina a laboratorio artigiano"

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1240

Rilascio in data 03/06/1994 al n. di prot. 2488

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### **Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via del Balcone, 3**

Numero pratica: 1914/92

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: i lavori di che trattasi non risultano essere stati eseguiti dall'intestatario del titolo

Per lavori: di Ampliamento laboratorio artigiano e casa unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1990 al n. di prot. 952

Rilascio in data 21/06/1994 al n. di prot. 2827

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### **Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via del Balcone, 3**

Numero pratica: 2877

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Ampliamento laboratorio artigiano e casa unifamiliare

Presentazione in data 25/08/2004 al n. di prot. 3878

NOTE: All'istanza di Pdc è stato dato parere favorevole, comunicato con nota del Comune di Collevecchio all'istante recante n. prot. 3878 del 05/10/2004; per dare ulteriore corso al pratica l'intestatario

doveva integrare al Comune documentazione patrimoniale, n. 2 versamenti per oneri e diritti nonché 3 marche da bollo; agli atti dell'ufficio tecnico tale integrazione non è mai stata prodotta dall'intestatario e pertanto lo stesso permesso non è stato ancora rilasciato di fatto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via del Balcone, 3**

Numero pratica: D.I.A. prot. 5795 del 13/12/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: La D.I.A. in questione è stata sospesa in data 15/12/1995 per il ritiro dei disegni allegati in attesa di aggiornamento

Per lavori: di rifacimento del tetto e parziale cambiamento da tetto in terrazzo

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/12/1995 al n. di prot. 5795

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via del Balcone, 3**

Numero pratica: D.I.A. prot. 5806 del 14/12/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un muro di cinta per delimitazione proprietà

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1995 al n. di prot. 5806

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Balcone, 3**

Numero pratica: 1900/91 - Condonò Edilizio n. 26

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Mutamento della destinazione d'uso di due locali al piano seminterrato "da cantina a laboratorio artigiano"

Oggetto: sanatoria edilizia

Presentazione in data 29/03/1986 al n. di prot. 1240

Rilascio in data 03/06/1994 al n. di prot. 2488

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Balcone, 3**

Numero pratica: 1914/92

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: i lavori di che trattasi non risultano essere stati eseguiti dall'intestatario del titolo

Per lavori: di Ampliamento laboratorio artigiano e casa unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1990 al n. di prot. 952

Rilascio in data 21/06/1994 al n. di prot. 2827

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Balcone, 3**

Numero pratica: 2877

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Ampliamento laboratorio artigiano e casa unifamiliare

Presentazione in data 25/08/2004 al n. di prot. 3878

NOTE: All'istanza di Pdc è stato dato parere favorevole, comunicato con nota del Comune di Collev-

chio all'istante recante n. prot. 3878 del 05/10/2004; per dare ulteriore corso alla pratica l'intestatario doveva integrare al Comune documentazione patrimoniale, n. 2 versamenti per oneri e diritti nonché 3 marche da bollo; agli atti dell'ufficio tecnico tale integrazione non è mai stata prodotta dall'intestatario e pertanto lo stesso permesso non è stato ancora rilasciato di fatto.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Balcone, 3**

Numero pratica: D.I.A. prot. 5795 del 13/12/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: La D.I.A. in questione è stata sospesa in data 15/12/1995 per il ritiro dei disegni allegati in attesa di aggiornamento

Per lavori: di rifacimento del tetto e parziale cambiamento da tetto in terrazzo

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/12/1995 al n. di prot. 5795

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Balcone, 3**

Numero pratica: D.I.A. prot. 5806 del 14/12/1995

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di realizzazione di un muro di cinta per delimitazione proprietà

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1995 al n. di prot. 5806

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato assentito presente agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, (e rappresentato dalla Concessione Edilizia n. 1914 prot. 2827/1994), è stato operato un cambio di destinazione d'uso senza titolo da laboratorio artigianale ad abitativo. Pur avendo l'altezza minima consentita dal Regolamento Edilizio per la trasformazione in abitativo, non è garantito in tutti i locali il rispetto del rapporto minimo aero-illuminante per la garanzia del ricambio di aria naturale e di illuminazione a fini igienico-sanitari.

Regolarizzabili mediante: non sanabile e quindi necessaria demolizione e rimessa in pristino

Descrizione delle opere da sanare: necessaria demolizione e rimessa in pristino

demolizione e rimessa in pristino (lavori + oneri tecnici ecc.): € 15.500,00

Oneri Totali: **€ 15.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo stato assentito presente agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale, (e rappresentato dalla Concessione Edilizia n. 1914 prot. 2827/1994), è stato rilevato allo stato attuale nell'ordine: 1) diversa distribuzione dei vani interni; 2) diversa conformazione e/o posizionamento di finestre e porte su muri portanti; 3) modifica nella disposizione e nello sviluppo lineare di porzioni di muri portanti esistenti.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria previo accertamento di conformità (con dimostrazione della

doppia conformità) di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 22 della L.R. n. 15/2008  
 Descrizione delle opere da sanare: Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 16 della L.R. n. 15/2008 e consistenti in: 1) diversa distribuzione dei vani interni; 2) diversa conformazione e/o posizionamento di finestre e porte su muri portanti; 3) modifica nella disposizione e nello sviluppo lineare di porzioni di muri portanti esistenti. (le ultime due casistiche rappresentano variazioni essenziali ai sensi dell'art. 17, comma 3 della L.R. 15/2008.

l'importo della sanzione determinato così come prescritto dall'art. 2 lett. b) dell'art. 22 della L.R.

15/2008.: € 8.670,24

Oneri Totali: **€ 8.670,24**

Note: Resta fermo il fatto che l'aggiudicatario dovrà valutare, unitamente all'Ufficio Tecnico Comunale, la possibilità di dover anche presentare un'istanza di autorizzazione paesaggistica per la modifica dei prospetti rilevata, oltre ad un'istanza di autorizzazione sismica all'Ufficio dell'ex Genio Civile, con le eventuali sanzioni, anche penali, derivanti e dovute alle variazioni "essenziali" rilevate, ai sensi della L.R. n. 15/2008. Rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente e come in tale sede ben rappresentato, ai sensi del comma 3 dell'art. 22 della L.R. 15/2008, sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria il Comune si pronuncia entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della stessa, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Così come dichiarato dagli Uffici della Regione Lazio (Area ex Genio Civile di Rieti), qualora le opere realizzate si configurassero come opere eseguite in contravvenzione di norme sismiche, l'ex genio civile, all'atto della presentazione dell'istanza di autorizzazione sismica per la regolarizzazione dell'abuso, è obbligato a comunicare quanto denunciato dall'interessato all'Autorità Giudiziaria, ai fini della valutazione dell'abuso in sede penale indipendentemente dall'esecutore materiale dell'abuso medesimo. Non essendo stato possibile determinare un incremento del valore di mercato ottenuto con la realizzazione degli abusi, l'importo della sanzione è stato determinato così come prescritto dall'art. 2 lett. b) dell'art. 22 della L.R. 15/2008.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come attestato dall'Ufficio Tecnico comunale al CTU con nota prot. 3306 del 04.05.2022, in merito agli immobili oggetto della procedura e della richiesta, non sono state rinvenute in archivio ulteriori pratiche edilizie rispetto a quelle dichiarate e fornite in copia. Non sono stati altresì rinvenuti provvedimenti sanzionatori per eventuali irregolarità per illeciti urbanistici.

Note generali sulla conformità: Nel caso in esame non è possibile applicare i dettami dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, che permette, per gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata, di riaprire i termini del condono edilizio per 120 giorni successivi alla data di notifica del decreto di trasferimento immobili all'aggiudicatario; infatti, nel caso in esame, pur trattandosi di abuso sanabile, lo stesso è stato commesso al di fuori dei termini di sanabilità concessi dall'ultima legge sul condono (ovvero dopo il 31.03.2003), essendo stata data in copia dall'Ufficio Tecnico l'istanza di Pdc prot. 3878/2004 in cui lo stato attuale è quello assentito con la precedente pratica edilizia n. 1914. Inoltre la natura del credito è stata generata con contratto di mutuo del 24/01/2006, notaio dr. OMISSIS rep. 16360. La data di tale atto risulta essere pertanto successiva a quella di entrata in vigore dell'ultimo condono di cui alla L. 326/2003 (02.10.2003).

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### **residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Collecchio con prot. n. 2662 del 12/04/2022, il terreno in questione risulta insistere in zona B-Sottozona B2 -Completamento lotti liberi capoluogo, disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente, con i seguenti indici: If = 2,00 mc/mq; Hmax= 10,00ml; numero piani fuori terra: 3; distanza confini e strade: 5,00 ml; distacco edifici: 10,00 ml; volume massimo singolo edificio mc 2000.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**residenziale**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Colvecchio con prot. n. 2662 del 12/04/2022, il terreno in questione risulta insistere in zona B-Sottozona B2 -Completamento lotti liberi capoluogo, disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente, con i seguenti indici: If = 2,00 mc/mq; Hmax= 10,00ml; numero piani fuori terra: 3; distanza confini e strade: 5,00 ml; distacco edifici: 10,00 ml; volume massimo singolo edificio mc 2000.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D****7.2 Conformità urbanistica:****Laboratori per arti e mestieri [C3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 935 del 22/12/2008 pubblicato sul B.U.R.L. n. 7 del 21/02/2009
Zona omogenea:	B-Sottozona B2 - Completamento lotti liberi capoluogo
Norme tecniche di attuazione:	La sottozona B2 -Completamento lotti liberi capoluogo, è disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente, con i seguenti indici: If = 2,00 mc/mq; Hmax= 10,00ml; numero piani fuori terra: 3; distanza confini e strade: 5,00 ml; distacco edifici: 10,00 ml; volume massimo singolo edificio mc 2000.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,00 ml
Volume massimo ammesso:	2000 mc
Altro:	numero piani fuori terra: 3; distanza confini e strade: 5,00 ml; distacco edifici: 10,00 ml; volume massimo singolo edificio mc 2000.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 935 del 22/12/2008 pubblicato sul B.U.R.L. n. 7 del 21/02/2009

Zona omogenea:	B-Sottozona B2 - Completamento lotti liberi capoluogo
Norme tecniche di attuazione:	La sottozona B2 -Completamento lotti liberi capoluogo, è disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente, con i seguenti indici: If = 2,00 mc/mq; Hmax= 10,00ml; numero piani fuori terra: 3; distanza confini e strade: 5,00 ml; distacco edifici: 10,00 ml; volume massimo singolo edificio mc 2000.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,00 ml
Volume massimo ammesso:	2000 mc
Altro:	numero piani fuori terra: 3; distanza confini e strade: 5,00 ml; distacco edifici: 10,00 ml; volume massimo singolo edificio mc 2000.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 935 del 22/12/2008 pubblicato sul B.U.R.L. n. 7 del 21/02/2009
Zona omogenea:	B-Sottozona B2 - Completamento lotti liberi capoluogo
Norme tecniche di attuazione:	La sottozona B2 -Completamento lotti liberi capoluogo, è disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente, con i seguenti indici: If = 2,00 mc/mq; Hmax= 10,00ml; numero piani fuori terra: 3; distanza confini e strade: 5,00 ml; distacco edifici: 10,00 ml; volume massimo singolo edificio mc 2000.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,00 ml
Volume massimo ammesso:	2000 mc
Altro:	numero piani fuori terra: 3; distanza confini e strade: 5,00 ml; distacco edifici: 10,00 ml; volume massimo singolo edificio mc 2000.

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 935 del 22/12/2008 pubblicato sul B.U.R.L. n. 7 del 21/02/2009
Zona omogenea:	B-Sottozona B2 - Completamento lotti liberi capoluogo
Norme tecniche di attuazione:	La sottozona B2 -Completamento lotti liberi capoluogo, è disciplinata dall'art. 45 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente, con i seguenti indici: If = 2,00 mc/mq; Hmax= 10,00ml; numero piani fuori terra: 3; distanza confini e strade: 5,00 ml; distacco edifici: 10,00 ml; volume massimo singolo edificio mc 2000.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,00 ml
Volume massimo ammesso:	2000 mc
Altro:	numero piani fuori terra: 3; distanza confini e strade: 5,00 ml; distacco edifici: 10,00 ml; volume massimo singolo edificio mc 2000.

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: D**

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

Posta al piano rialzato dello stabile di appartenenza, l'unità, a destinazione abitativa, si compone funzionalmente di un soggiorno con angolo cottura che costituisce anche l'ingresso all'abitazione, di un disimpegno, di due camere da letto e di un bagno. Sul fronte posteriore orientato a nord-est è altresì presente un balcone con affaccio diretto da una delle due camere da letto, mediante una porta-finestra. Il tutto per una superficie utile lorda al piano di 75 mq (fabbricato) e di 8,50 mq (per il balcone).

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83,50**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 sub. della part. 223 fg. 11 (NCEU di Collevocchio); ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile verte in sufficienti condizioni di manutenzione generale, anche se in alcune parti in fase di completamento/ristrutturazione; a giudizio dello scrivente occorre effettuare una valutazione accurata dello stato di manutenzione del solaio di copertura, bisognoso di ristrutturazione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura in blocchi di tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	1994
Note	su richiesta del CTU il debitore esecutato non ha saputo esibire dichiarazioni di conformità relative agli impianti installati

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a radiatori in ghisa alimentati da un termocamino a legna
Stato impianto	buono
Potenza nominale	22 KW
Note	su richiesta del CTU il debitore esecutato non ha saputo esibire dichiarazioni di conformità relative agli impianti installati. La produzione dell'ACS in comune tra l'unità superiore ed inferiore avviene con un boiler di accumulo dell'acqua calda cui è associato anche due pannelli solari termici con serbatoio di accumulo da 150 lt.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unità immobiliare piano T	sup reale lorda	75,00	1,00	75,00
balcone piano 1	sup reale lorda	8,50	0,25	2,13
		<b>83,50</b>		<b>77,13</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Colavecchio zona Centrale/Capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440,00

Valore di mercato max (€/mq): 650,00

**Accessori**

A

1. magazzino

Identificato al n. non censito

Posto al piano T

Composto da unico vano di altezza interna 3,00m

Sviluppa una superficie complessiva di 56,80 mq

Destinazione urbanistica: Completamento Edilizio

Valore a corpo: **€ 15000**

Note: Sono state rilevate delle difformità relative al magazzino adiacente la casa di abitazione e sempre insistente sulla part. 223, in particolare la realizzazione di una tamponatura arretrata verso la casa per la realizzazione di un corridoio di accesso alla stessa al piano T, oltre ad una diversa disposizione ed apertura di finestre. Il costo delle demolizioni e delle messe in pristino è stato detratto dal valore stimato; tra di essi si è considerato anche quanto richiesto per accatastare il fabbricato medesimo.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto B**

Posta al piano sottostrada dello stabile di appartenenza, l'unità, a destinazione di laboratorio artigianale attualmente utilizzata a fini abitativi. Funzionalmente si compone di un soggiorno con angolo cottura, di un disimpegno, di due camere da letto e di due w.c. entrambe non finestrati. Sul fronte posteriore orientato a nord-est è altresì presente una tettoia parzialmente chiusa, sulla quale si affacciano con due porte finestre sia una delle due camere da letto sia il vano soggiorno/angolo cottura. Il tutto per una superficie utile lorda al piano di 75 mq (fabbricato) e di 45 mq (per la tettoia).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 sub. della part. 223 fg. 11 (NCEU di Collevocchio); ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile verte in sufficienti condizioni di manutenzione generale, anche se in alcune parti in fase di completamento/ristrutturazione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura in blocchi di tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **inesistente** condizioni: **da ristrutturare**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1994
Note	su richiesta del CTU il debitore esecutato non ha saputo esibire dichiarazioni di conformità relative agli impianti installati

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a radiatori in alluminio non allacciati ad un generatore; presente una sola stufa a legna nel soggiorno
Stato impianto	buono
Note	su richiesta del CTU il debitore esecutato non ha saputo esibire dichiarazioni di conformità relative agli impianti installati. La produzione dell'ACS in comune tra l'unità superiore ed inferiore avviene con un boiler di accumulo dell'acqua calda cui è associato anche due pannelli solari termici con serbatoio di accumulo da 150 lt.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
unità immobiliare piano T	sup reale lorda	75,00	1,00	75,00
portico piano T	sup reale lorda	45,00	0,35	15,75
		<b>120,00</b>		<b>90,75</b>

--	--	--	--	--

**Accessori**

B

1. Corte pertinenziale del fabbrica- Identificato al n. particella graffata con il fabbricato censito al n. 223  
to Posto al piano T  
Composto da corte pertinenziale antistante e retrostante il fabbricato  
Sviluppa una superficie complessiva di 130,00 mq  
Destinazione urbanistica: Completamento Edilizio  
Valore a corpo: € 3000

Descrizione: **residenziale** di cui al punto C

Posto a nord-est rispetto allo stabile censito con il n. di part. 223, ha una conformazione rettangolare ed una giacitura in parte pianeggiante ed in parte acclive. Ha una qualità colturale di tipo Uliveto, risultando accessibile solo attraverso la particella 223 ad ovest. Confina con le partt. 215, 216, 248 e 223. Le colture non risultano essere allo stato attuale praticate su buona parte della superficie dell'appezzamento di terreno, avente nel complesso una superficie pari a 250 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia in parte pianeggiante ed in parte acclive

Tessitura prevalente nord-est/sud-ovest

Sistemazioni agrarie uliveto

Sistemi irrigui presenti non presenti

Colture erbacee erbe spontanee

Colture arboree non praticate

Selvicolture non presnti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le colture non risultano essere allo stato attuale praticate su buona parte della superficie dell'appezzamento di terreno

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno edificabile	sup reale lorda	250,00	1,00	250,00
		<b>250,00</b>		<b>250,00</b>

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **D**

Posto a sud-ovest rispetto allo stabile censito con il n. di part. 223, ha una conformazione rettangolare con una giacitura in parte pianeggiante ed in parte acclive. Dalla strada comunale via del Balcone costituisce allo stato attuale la rampa di accesso carrabile per arrivare al piano S1 della part. 223. Catastalmente possiede la qualità colturale di uliveto ma le colture non risultano di fatto essere praticate su buona parte della superficie. Risulta essere accessibile direttamente dalla strada comunale via del balcone ed oltre che con essa confina con le partt. 282, 223, 201 e 202. Le colture non risultano essere allo stato attuale praticate su buona parte della superficie dell'appezzamento di terreno, avente nel complesso una superficie pari a 268 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **268,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia in parte pianeggiante ed in parte acclive

Tessitura prevalente nord-est/sud-ovest

Sistemazioni agrarie uliveto

Sistemi irrigui presenti non presenti

Colture erbacee erbe spontanee

Colture arboree non praticate

Selvicolture non presnti

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le colture non risultano essere allo stato attuale praticate su buona parte della superficie dell'appezzamento di terreno

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno edificabile	sup reale lorda	268,00	1,00	268,00
		<b>268,00</b>		<b>268,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche simili compravenduti recentemente nella zona, ivi compresi Comuni confinanti e siti nelle immediate vicinanze del bene oggetto della procedura, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e de livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Collecchio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Collecchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Stimigliano, Magliano Sabina, agenzie immobiliari online, O.M.I. c/o Agenzia delle Entrate di Rieti.;

Altre fonti di informazione: Riscontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardanti immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato O.M.I. più recenti, e reperiti presso agenzie immobiliari online e site nelle immediate vicinanze, per tipologie edilizie simili a quella oggetto della procedura.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso magazzino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.565,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità immobiliare piano T	75,00	€ 500,00	€ 37.500,00
balcone piano 1	2,13	€ 500,00	€ 1.065,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.565,00
Valore corpo			€ 38.565,00
Valore Accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 56.565,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.565,00

**B. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Corte pertinenziale del fabbricato**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità immobiliare piano T	75,00	€ 400,00	€ 30.000,00
portico piano T	15,75	€ 400,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.300,00
Valore corpo			€ 36.300,00
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 39.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.300,00

**C. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno edificabile	250,00	€ 23,00	€ 5.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.750,00
Valore corpo			€ 5.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.750,00

**D. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.164,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno edificabile	268,00	€ 23,00	€ 6.164,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.164,00
Valore corpo			€ 6.164,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.164,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.164,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>dio ponderale</i>	<i>quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annesso magazzino	77,13	€ 56.565,00	€ 56.565,00
B	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Corte pertinenziale del fabbricato	90,75	€ 39.300,00	€ 39.300,00
C	residenziale	250,00	€ 5.750,00	€ 5.750,00
D	residenziale	268,00	€ 6.164,00	€ 6.164,00

**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 disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.166,85
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 25.370,24
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 66.241,91</b>
---	--------------------

Data generazione:  
27-09-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Simone Marini**