



---

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

promossa da:  
..... **"omissis"** .....

contro:  
..... **"omissis"** ..... (debitore non datore di ipoteca)  
..... **"omissis"** ..... (terzo datore di ipoteca)  
..... **"omissis"** ..... (terzo datore di ipoteca)  
..... **"omissis"** ..... (terzo datore di ipoteca)

N° Gen. Rep. **156/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.09.2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Gianluca VERICO**

**AGGIORNAMENTO**

conseguente agli adempimenti assolti dal creditore procedente  
come disposto in sede di udienza del 28.11.2019

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 01 (unico)**

**ABITAZIONE RURALE** in zona agricola **CON CORTE PERTINENZIALE**

**Esperto alla stima: Architetto MARCO SIGNORETTI**

**Codice fiscale:** SGN MRC 64S27 H501A

**Partita IVA:** 00792840571

**Studio in:** Via Paolessi 83 - 02100 - Rieti (RI)

**Telefono / Fax :** 0746-200.628

**cell:** 340- 85.71.291

**mail:** [bbanele@libero.it](mailto:bbanele@libero.it)

**Pec:** [marco.signoretti@archiworldpec.it](mailto:marco.signoretti@archiworldpec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Contrada Boschetti, 8 - **TORRITA TIBERINA** ( RM) - 00060

**Lotto:** 01 (unico)

**Corpo A : ABITAZIONE RURALE** in zona agricola con **corte pertinenziale**

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A/4]

Intestazione catastale :

..... **"omissis"** ..... C.F.: ..... **"omissis"** .....Prop. 1/3

..... **"omissis"** ..... C.F.: ..... **"omissis"** .....Prop. 1/3

..... **"omissis"** ..... C.F.: ..... **"omissis"** .....Prop. 1/3

**ABITAZIONE RURALE** in zona agricola con **corte pertinenziale**

- foglio **2**, particella **471**, scheda catastale presente in atti , indirizzo Contrada Boschetti piano T, comune TORRITA TIBERINA (RM), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 Vani, superficie catastale mq. 113, rendita € 299,55

### 2. Stato di possesso

Compendio occupato da:

- ..... **"omissis"** ..... (debitore non datore di ipoteca)

oltre a :

- ..... **"omissis"** ..... , ..... **"omissis"** ..... , ..... **"omissis"** ..... (proprietari terzi datori di ipoteca)

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

Verificata con esito : **NEGATIVO**

### 4. Creditori Iscritti

- ..... **"omissis"** ..... (creditore precedente)
- ..... **"omissis"** ..... (creditore non intervenuto)
- ..... **"omissis"** ..... (creditore non intervenuto)

### 5. Comproprietari

Nessuno (oltre agli eseguiti)

**6. Misure Penali**

Non rilevate

**7. Continuità delle trascrizioni**

Verificata con esito: **POSITIVO**

**8. Prezzo**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto  
in cui si trova ..... in cifra tonda :

€ **74.000,00**

Beni in **TORRITA TIBERINA (RM)**  
Località/Frazione: Contrada Boschetti, 8

**ABITAZIONE RURALE** in zona agricola con **corte pertinenziale**

**Lotto: 01 (unico)**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? : **SI**

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

**Identificativo corpo "A" :**

**ABITAZIONE RURALE** in zona agricola con **corte pertinenziale**  
in Contrada Boschetti n. 8, Comune di TORRITA TIBERINA (RM)

**Abitazione di tipo popolare [A/4]**

**Quota e tipologia del diritto** (intestazione catastale)

- ..... **"omissis"** ..... - **Piena proprietà 1 /3**

Cod. Fiscale: ..... **"omissis"** ..... - Residenza: Contrada Boschetti n. 8 - TORRITA TIBERINA (RM) -  
Stato Civile: celibe

- ..... **"omissis"** ..... - **Piena proprietà 1/3**

Cod. Fiscale: ..... **"omissis"** ..... - Residenza: Contrada Boschetti n. 8 - TORRITA TIBERINA (RM) -  
Stato Civile: coniugata con ..... **"omissis"** .....

- ..... **"omissis"** ..... - **Piena proprietà 1/3**

Cod. Fiscale: ..... **"omissis"** ..... - Residenza: Contrada Boschetti n. 8 - TORRITA TIBERINA (RM) -  
Stato Civile: vedova

Ulteriori Comproprietari:

Nessuno

**Identificazione Catasto Fabbricati:**

**ABITAZIONE RURALE** : foglio **2**, particella **471**, , scheda catastale presente in atti , indirizzo  
Contrada Boschetti, 8, piano T, comune Torrita Tiberina (RM), categoria A/4, classe 3, consi-  
stenza 4 Vani, superficie catastale mq. 113, rendita € 299,55

Derivante da:

COSTITUZIONE prot. 437147 in atti dal 07/05/2001 COSTITUZIONE (n. 5337.1/2001)

Confini:

NORD: p.IIa 53

SUD: p.IIa 73

EST: p.IIa 56

OVEST: Via contrada Boschetti

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

*La consistenza rappresentata nella planimetria urbana depositata agli atti del Catasto in occasione della Costituzione del 07.05.2001 non risulta conforme allo stato dei luoghi in virtù di successive modifiche mai dichiarate (ampliamento, diversa distribuzione di spazi interni, frazionamento e cambio di destinazione d'uso)*

Regolarizzabili mediante: procedura DOCFA da inoltrare presso il Catasto di Roma

Oneri Totali per la regolarizzazione catastale : **€ 1.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Il compendio risulta inserito in un contesto rurale, di tipo sub-urbano, a breve distanza dal capoluogo del Comune di TORRITA TIBERINA (RM) tra i comuni di Nazzano, Ponzano, Forano e Poggio Mirteto, raggiungibile dalla strada comunale di Via Contrada Boschetti.

**Caratteristiche zona:** agricola ordinaria

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Nazzano, Ponzano, Forano e Poggio Mirteto

**Attrazioni paesaggistiche:**

Riserva Naturale Regionale Nazzano Tevere-Farfa: è la prima area naturale protetta istituita dalla Regione Lazio, nel 1979. Visitabile tutti i giorni dall'alba al tramonto attraverso tre accessi principali. Il suo nome particolarmente lungo deriva da i tre elementi naturali fondamentali del suo territorio: il Tevere, il suo affluente Farfa e il laghetto di Nazzano che si è originato per opera dell'uomo con la costruzione di una diga

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da:**

- ..... **"omissis"** ..... (debitore non datore di ipoteca)  
oltre a:
- ..... **"omissis"** ..... ..... **"omissis"** ..... e..... **"omissis"** .....  
(proprietari terzi datori di ipoteca)

**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:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuno.

**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** (attiva)

a favore:

- ..... **"omissis"** ..... (creditore iscritto non intervenuto)
- contro:
- ..... **"omissis"** ..... (debitore non datore di ipoteca)
- ..... **"omissis"** ..... (proprietario terzo datore di ipoteca)
- ..... **"omissis"** ..... (proprietario terzo datore di ipoteca)
- ..... **"omissis"** ..... (proprietario terzo datore di ipoteca)

Derivante da:

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 162.500,00;

Importo capitale: € 65.000,00 ;

A rogito del Dott. .... **"omissis"** ..... , Notaio in Rieti, stipulato in data 11/07/2001 rep. 62993;Ipoteca Iscritta a "ROMA 2" in data 17/07/2001 **Form. 6266****Ipoteca volontaria** (attiva)

a favore:

- ..... **"omissis"** ..... (creditore procedente)
- Contro:
- ..... **"omissis"** ..... (debitore non datore di ipoteca)
- ..... **"omissis"** ..... (proprietario terzo datore di ipoteca)
- ..... **"omissis"** ..... (proprietario terzo datore di ipoteca)
- ..... **"omissis"** ..... (proprietario terzo datore di ipoteca)

Derivante da:

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Importo ipoteca: € 168.000,00;

Importo capitale: € 105.000,00 ;

A rogito del Dott. .... **"omissis"** ..... , Notaio in Roma, stipulato in data 20/04/2005 ai nn. 12772/8330;Ipoteca Iscritta a "ROMA 2" in data 22/04/2005 **Form. 6673**

**Ipoteca giudiziale** (attiva)

a favore:

- ..... **"omissis"** ..... (*creditore iscritto non intervenuto*)

Contro:

- ..... **"omissis"** .....

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO;

Importo ipoteca: € 25.000,00;

Importo capitale: € 11.081,28 ;

A rogito del Tribunale di Rieti in data 30/03/2013 ai nn. 190/2013;

Ipoteca Iscritta a "ROMA 2" in data 17/10/2013 **Form. 5845**

4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento**

a favore:

- ..... **"omissis"** ..... (*creditore procedente*)

contro:

- ..... **"omissis"** ..... (*debitore non datore di ipoteca*)

Derivante da: Verbale Pignoramento Immobili

A rogito del Tribunale di Rieti in data 26/02/2014 rep. 109

Pignoramento trascritto a "ROMA 2" in data 24/04/2014 **Form. 12133;**

**Pignoramento**

a favore:

- ..... **"omissis"** ..... (*creditore procedente*)

contro

- ..... **"omissis"** ..... (*proprietario terzo datore di ipoteca*)

- ..... **"omissis"** ..... (*proprietario terzo datore di ipoteca*)

- ..... **"omissis"** ..... (*proprietario terzo datore di ipoteca*)

Derivante da: Verbale Pignoramento Immobili

A rogito del Tribunale di Rieti in data 03/09/2014 rep. 624

Pignoramento trascritto a "ROMA 2" in data 16/10/2014 **Form. 28981;**

**Pignoramento**

a favore:

- ..... **"omissis"** ..... (*creditore procedente*)

contro

- ..... **"omissis"** ..... (*proprietario terzo datore di ipoteca*)

- ..... **"omissis"** ..... (*proprietario terzo datore di ipoteca*)

- ..... **"omissis"** ..... (*proprietario terzo datore di ipoteca*)

Derivante da: Verbale Pignoramento Immobili ;

A rogito del Tribunale di Rieti in data 10/03/2015 rep. 196

Pignoramento trascritto a "ROMA 2" in data 27/05/2015 **Form. 15223;**

**Pignoramento**

a favore:

- ..... **"omissis"** ..... (creditore procedente)

contro:

- ..... **"omissis"** ..... (proprietario terzo datore di ipoteca)
- ..... **"omissis"** ..... (proprietario terzo datore di ipoteca)
- ..... **"omissis"** ..... (proprietario terzo datore di ipoteca)

Derivante da: Verbale Pignoramento Immobili ;

A rogito del Tribunale di Rieti in data 05/07/2018 rep. 658

Pignoramento trascritto a "ROMA 2" in data 06/09/2018 **Form.29645**

Trattasi del Pignoramento da cui deriva la procedura di specie (RGE n. 156/2018).

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Verificata.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate

**Millesimi di proprietà:** non esiste condominio

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Verificata con esito Negativo

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevate

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "G" - Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatta dal sottoscritto CTU e trasmessa alla Regione Lazio in data 11.02.2019 prot. 108270\_108402 (Vedi allegato)

**Vincoli ex D.Lgs. 42/2004:**

Area sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgvo n. 42/2004 come di seguito individuata dal P.T.P.R. vigente (Piano Territoriale Paesistico Regionale):

- Tav. A : PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE
- Tav. B : BENI D'INSIEME (c,d)

Vincolo "VALLE DEL TEVERE" di cui alla D.G.R. del 05.12.1989 (G.U./B.U.R.L. del 19.05.1990 n. 14) disciplinato dall'art. 8 delle NN.TT.AA. del P.T.P.R.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

- ..... **"omissis"** ..... [REDACTED] C.F.: ..... **"omissis"** .....  
 Proprietario 1/1 dal **22/02/1964 al 05/08/1983**  
 In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. ..... **"omissis"** ..... , notaio in Roma  
 stipulato in data 22/02/1964, ai nn. 44338/15734;  
 Atto trascritto a Roma, in data 25/02/1964 **Form 11753.**  
Parte Venditrice: ..... **"omissis"** ..... [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:**

- ..... **"omissis"** ..... [REDACTED]
- ..... **"omissis"** ..... [REDACTED]
- ..... **"omissis"** ..... [REDACTED]

Proprietari ciascuno di 1/3 pro indiviso dal **05/08/1983 ad oggi** (attuali proprietari) .

In forza di denuncia di **successione** di ..... **"omissis"** ..... [REDACTED]  
 (C.F. : ..... **"omissis"** ..... ) [REDACTED]; Successione registrata presso  
 l'Ufficio del Registro di Roma al n. 15/ Vol. 10355 e trascritta a "ROMA 2", in data 14/02/1986,  
**Form. 4181.**

**Accettazione tacita di eredità:**

Trascritta a "ROMA 2" in data 29-10-2018 **Form. 35135**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **05/1987**

Intestazione: ..... **"omissis"** .....

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato residenziale ad uso agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/1987 al n. di prot. (*non rilevato*)

Rilascio provvedimento in data 04/06/1987 al n. di prot. 10

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **01/2005**

Intestazione: ..... **"omissis"** ..... , ..... **"omissis"** ..... e ..... **"omissis"** .....

Tipo pratica: **Permesso di costruire**

Per lavori: Copertura terrazza e costruzione di un portico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/07/2004 al n. di prot. 2104

Rilascio in data 09/02/2005 al n. di prot. 01

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: **986/2005**

Intestazione: ..... "**omissis**" .....

Tipo pratica: **D.I.A. Denuncia Inizio Attività**

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia ( "Permesso di Costruire" ndr) n. 01 del 09/02/2005

Oggetto: Variante in corso d'Opera

Presentazione in data 05/04/2005 al n. di prot. 986

Abitabilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### **7.1 Conformità edilizia:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto autorizzato nei citati provvedimenti rilasciati dal Comune di Torrita Tiberina (RM), ovvero:

- Concessione Edilizia n. 5/1987 del 04.06.1987 prot. n. 10;
- Permesso di Costruire n. 01 del 09.02.2005;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot. 986 del 05.04.2005;

nonché dai pareri sovracomunali originariamente acquisiti:

- Genio Civile
- Parere Ambientale

Risultano le seguenti irregolarità

- 1- **Ampliamento** volumetrico mediante tamponatura dell'originaria superficie ad uso non residenziale del portico, attualmente trasformata in : "Soggiorno-1", "Cucina-1" e "Ripostiglio";
- 2- **Cambio di destinazione d'uso** dell'intera porzione Sud-Ovest del fabbricato originariamente ad uso rurale (Rimessa macchine Agricole, Cantina e Locale Attrezzi), attualmente trasformata in residenziale (Camera-1, Camera-2, Camera-3, Camera-4, Bagno-1, Bagno-2, Dis-1 e Dis-2);
- 3- **Frazionamento** dell'originaria unità immobiliare ad uso residenziale in due distinte abitazioni (porzione Sud-Est: **parte/A**, porzione Nord-Ovest: **parte/B**)
- 4- **Difformità del sottotetto** sovrastante l'abitazione, consistenti in :
  - a- Diversa volumetria per incremento delle altezze interne;
  - b- Diversa conformazione dovuta alla rotazione della falde di 90°;
  - c- Diversa consistenza dovuta alla realizzazione di due terrazze (Terrazza -1 e Terrazza-2) laddove era prevista originariamente un'unica copertura a falde inclinate;

Ulteriori irregolarità riscontrate, quali ad esempio diversa posizione e tipologia di aperture di porte e finestre, diversa distribuzione di spazi interni, ect, possono comunque essere ricondotte in termini di violazioni, alle maggiori difformità già descritte.

Per tutti gli interventi descritti, **realizzati in difformità dai citati titoli abilitativi**, il Comune di Torrita Tiberina non ha rilasciato alcun provvedimento autorizzativo, né risultano presentate istanze di sanatoria (Vedi "*Attestazione del Responsabile del Servizio del Comune di Torrita Tiberina rilasciata in data 12.07.2019 - allegato 4.1*").

E' necessario premettere che la zona in cui è ubicato il compendio pignorato risulta sottoposta a **Vincolo Paesaggistico Ambientale** ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgvo 42/2004 in quanto inserita nel "Paesaggio Agrario di Rilevante Valore", all'interno del Vincolo "VALLE DEL TEVERE" di cui alla D.G.R. del 05.12.1989 (G.U./B.U.R.L. del 19.05.1990 n. 14) disciplinato dall'art. 8 delle NN.TT.AA. del P.T.P.R.

Ulteriore precisazione merita **l'epoca di realizzazione delle citate opere**, riconducibile al periodo **tra il 09.02.2005** (data di rilascio del Permesso di Costruire n. 01/2005) e il **16.06.2006** (data del Certificato di ultimazione dei lavori previsti nella D.I.A. prot. 986 del 05.04.2005 – Allegato 4.4)

Pertanto,

nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e della L.R. 38/99 per le "Zone Agricole" (come quella di specie), tra l'altro subordinate alle NN.TT.AA. del citato vincolo ambientale-paesaggistico di cui al D.Lgvo 42/2004, e a seguito di istruttoria condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si ritiene che **le irregolarità evidenziate nei precedenti punti 1) 2) e 3), non possano essere regolarizzate**, non trovando applicazione, a giudizio dello scrivente, né l'art. 36 del DPR 380/2001 ("Accertamento di conformità"), né il combinato disposto degli artt. 40 comma 6 della L. 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 ("Sanatoria ex-post") in quanto, rispettivamente :

- **Non è stata riscontrata la contemporanea conformità** di quanto realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'abuso che alla data odierna in virtù delle citate norme tecniche di attuazione (NN.TT.AA.) del P.R.G. e della L.R. 38/99 per le "Zone Agricole, laddove con i requisiti oggettivi e soggettivi (superficie del lotto inferiore alla minima e assenza del requisito di imprenditoria agricola), l'ampliamento residenziale con relativo frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso realizzati, non sono consentiti.

Inoltre:

- **L'epoca dell'abuso**, riconducibile come detto al periodo **tra il 09.02.2005 e il 16.06.2006**, risulta successiva al termine ultimo di presentazione delle istanze del "cd. 3° Condono Edilizio" fissato dalla L. 326/2003 al 31.03.2003;

Infine, come disposto dall'art. 40, ultimo comma, della L. n. 47/1985 :

- **Le ragioni del credito per cui si procede** (Mutuo Fondiario n. 32320996 del 08.04.2005 e conseguente atto notarile di consenso ad iscrizione ipotecaria del 20.04.2005 Form. 6673) risultano successive al D.L. 269/2003 del 30.09.2003 (in vigore dal 01.10.2003) come anche alla relativa Legge di conversione, L. 326/2003, del 24.11.2003 (ultima legge sul condono edilizio, cd "3° Condono Edilizio").

Accertata pertanto la "**non sanabilità**" delle irregolarità evidenziate nei precedenti **punti 1) 2) e 3)**, ne deriva che in sede di stima è stato applicato alle superfici interessate, un coefficiente riduttivo di ragguaglio equiparandole alle originarie superfici ad uso "non residenziale", fermo l'obbligo di ripristinarne l'originaria destinazione d'uso e quindi il ripristino della conformità con i titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Torrita Tiberina.

Il ripristino dello stato dei luoghi consiste nella:

- ricostituzione dell'originario **portico** attualmente occupato dal Soggiorno-1, Cucina e Ripostiglio;
- ripristino degli originari **annessi agricoli** (rimessa macchine agricole, attrezzature e cantina), attualmente occupati dalle quattro camere con relativi bagni e disimpegni;
- ripristino dell'originaria zona destinata a camera da letto e WC, attualmente occupata interamente dal Soggiorno-2 con relativo angolo cottura.

La stima del **costo del ripristino dello stato dei luoghi** è stata commisurata in €/mq. 250,00 riferita ad una superficie di mq. 114,19 per un totale corrispondente a circa **€ 28.000,00** da portare in detrazione al valore di stima complessivo dell'intero compendio.

Viceversa, sempre nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e a seguito di istruttoria condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si ritiene che **le irregolarità evidenziate nel precedente punto 4), possano essere regolarizzate**, trovando applicazione, a giudizio dello scrivente, l'art. 36 del DPR 380/2001 ("Accertamento di conformità"), previa:

- Acquisizione del Parere di compatibilità ambientale in virtù del citato **Vincolo Paesaggistico** del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgvo 42/2004;
- Acquisizione dell'Autorizzazione Sismica a sanatoria in virtù del **Vincolo sismico** di cui alla ex. L. 64/74 e ss.mm.ii.
- Corresponsione dei "costi amministrativi" (oblazioni, sanzioni, oneri concessori, diritti istruttori, tributi, ect) da corrispondere agli Enti preposti al rilascio dei relativi pareri (Procura della Repubblica, Regione Lazio, Genio Civile, Comune, ect) il cui importo è stato ragionevolmente assorbito sia nella valutazione complessiva del compendio che nella detrazione finale del 20% del valore di stima per "assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria" (come da disposizioni del Giudice delle Esecuzioni )

E' evidente che le citate fasi di ripristino dello stato dei luoghi ( **p.ti 1, 2 e 3** ) e di regolarizzazione edilizia "ex-post" ( **p.to 4** ) dovranno essere supportate da un'attività tecnica di progettazione condotta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione che dovrà ulteriormente curare la definitiva denuncia di variazione ed aggiornamento catastale con procedura DOCFA.

In riferimento alla citata attività professionale si stimano i costi di :

- Progettazione , D.LL. ed attività connesse : € 16.000,00
- Aggiornamento catastale con procedura DOCFA: € 1.500,00

da portare in detrazione al valore di stima complessivo dell'intero compendio .

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. (Piano Regolatore Generale)
Zona omogenea:	AGRICOLA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Consistenza urbanistico-edilizia da regolarizzare e/o ripristinare (Vedi p.to 7.1)

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Dovrà essere chiaramente citata la necessità di regolarizzare per "accertamento di conformità" l'attuale consistenza del compendio e , dove non ritenuto possibile, ripristinare lo stato dei luoghi (Vedi p.to 7.1 ).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Rif. L.R. n. 38/99 e ss.mm.ii.

Descrizione: **ABITAZIONE RURALE** in zona agricola con **corte pertinenziale**

Trattasi di **un'abitazione isolata in zona agricola**, su unico livello con sovrastante soffitta/sottotetto allo stato "rustico", indipendente cielo-terra con annessa **corte pertinenziale ad uso esclusivo**.

Originariamente (anno 1987) era costituita da una porzione ad uso residenziale (Zona Pranzo con angolo cottura, camera e bagno) con adiacente porzione ad uso "annesso agricolo" (rimessa macchine agricole, cantina e locale attrezzi)

In epoca successiva (Anno 2005) l'edificio subisce delle trasformazioni (ampliamento, diversa distribuzione di spazi interni, frazionamento e cambio di destinazione d'uso), solo parzialmente autorizzate (sul cui giudizio di regolarità Vedi p.to 7.1) mediante le quali il fabbricato assume l'attuale consistenza, ovvero un corpo di fabbrica costituito da due autonome unità immobiliari (porzioni "A" e "B"), non dichiarate in catasto, ciascuna costituita da :

**Unità A** : porzione lato Sud-Est, della superficie di mq . 78.95, costituita da Soggiorno con Cucina e Ripostiglio, n. 2 camere, disimpegno e bagno, oltre ad una scala interna di collegamento alla sovrastante soffitta (mq. 37.59) costituita da un unico ambiente sottotetto ad altezza variabile lasciata allo stato "rustico" ovvero senza finiture, impianti, finestre ect. ed attigua terrazza scoperta (mq. 46.67)

**Unità B** : porzione lato Nord-Ovest, della superficie di mq . 72.09 , costituita da Soggiorno con Angolo Cottura, n. 2 camere, disimpegno e bagno, senza scala interna di collegamento alla sovrastante soffitta (mq. 39.44) costituita anch'essa da un unico ambiente sottotetto ad altezza variabile lasciata allo stato "rustico" ovvero senza finiture, impianti, finestre ect. ed attigua terrazza scoperta (mq. 41.35)

**La consistenza originaria da ripristinare** in conformità ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Torrita Tiberina sarà costituita da un'unica unità immobiliare ad uso residenziale con zona Pranzo, Camera da letto, bagno (mq. 36.85) e portico annesso (mq. 33.88 ), con retrostanti attigui annessi agricoli (rimessa macchine agricole, attrezzature e cantina) per una superficie netta di mq. 70.64 calpestabili e sovrastante sottotetto ad uso stenditoio e terrazza scoperta per superfici nette calpestabili rispettivamente di mq. 77.03 e mq. 88.02

**Quota e tipologia del diritto**

- ..... "omissis" ..... ██████████ ..... "omissis" ..... Prop. 1/3  
Stato Civile: celibe
- ..... "omissis" ..... ██████████ F.: ..... "omissis" ..... Prop. 1/3  
Stato Civile: coniugata con ..... "omissis" .....
- ..... "omissis" ..... ██████████ .F.: ..... "omissis" ..... Prop. 1/3  
Stato Civile: vedova

Tutti residenti in: Contrada Boschetti n. 8 - 00060 - TORRITA TIBERINA (RM)

L'edificio è stato costruito nel: 1987

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 8 di Via Contrada Boschetti

Ha un'altezza utile interna di circa: (Vedi rilievo allegato)

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

Condizioni generali dell'immobile:

Immobile in mediocri condizioni manutentive generali, con finiture interne ed esterne solo parzialmente completate e con evidenti problemi di umidità in diversi ambienti provocati da infiltrazioni dalla sovrastante copertura a terrazza e da fenomeni di condensa per l'assenza di un efficiente isolamento termico dell'intero involucro. Le finiture interne e i relativi impianti tecnologici sono solo in parte in condizioni di ordinarietà, per lo più meritevoli di adeguamento e ripristino.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>muratura continua</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>legno</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>mista: c.a. e muratura in blocchi di tufo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello e recinzione	Inesistenti
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>mediocri</b>

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>guaina bitumina</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne	materiale: <b>blocchi di laterizio e tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti/ mediocri</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>maioliche di monocottura</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocri</b>

**Impianti:**

Antifurto	Note: inesistente
Citofonico	Note: inesistente
Condizionamento	Note: inesistente
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Energia solare	Note: inesistente
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>da attivare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>ordinarie</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>da attivare</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	tradizionale ad alta temperatura ed elementi radianti in alluminio
Stato impianto	non attivo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata riferita alla Superficie netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SOGGIORNO-1 (ex-portico)	sup reale netta	31,41	0,40	12,56
CUCINA (ex-portico)	sup reale netta	8,67	0,40	3,47
RIPOSTIGLIO (ex-portico)	sup reale netta	3,47	0,40	1,39
DISIMPEGNO 1 (ex-rimessa macch. agricole)	sup reale netta	6,10	0,60	3,66
BAGNO 1 (ex-rimessa macch. agricole)	sup reale netta	4,71	0,60	2,83
CAMERA 1 (ex-rimessa macch. agricole)	sup reale netta	10,34	0,60	6,20
CAMERA 2 (ex-rimessa macch. agricole)	sup reale netta	14,25	0,60	8,55
SOFFITTA 1 (ex lavatoio-stenditoio)	sup reale netta	37,59	0,40	15,04
TERRAZZA 1 (ex lavatoio-stenditoio)	sup reale netta	46,67	0,25	11,67
SOGGIORNO-2	sup reale netta	36,85	1,00	36,85
DISIMPEGNO-2 (ex-cantina)	sup reale netta	6,10	0,60	3,66
BAGNO-2 (ex-rimessa attrezzi)	sup reale netta	4,51	0,60	2,71
CAMERA-3 (ex-cantina)	sup reale netta	9,88	0,60	5,93
CAMERA 4 (ex-cantina)	sup reale netta	14,75	0,60	8,85
SOFFITTA 2 (ex-lavatoio_stenditoio)	sup reale netta	39,44	0,40	15,78
TERRAZZA 2 (ex-lavatoio_stenditoio)	sup reale netta	41,35	0,25	10,34
		<b>316,09</b>		<b>149,47</b>

**Accessori****1. Corte pertinenziale del fabbricato**

Sviluppa una superficie complessiva di mq. 3.330 ca.

Destinazione urbanistica: Agricola

Valore a corpo: € **7.000,00**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2018

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Superficie di riferimento:

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunti da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato, è stato stimato in €/mq. 950,00 (di Sup. Netta).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 25.01.2019.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Roma;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di "Roma 2";

Ufficio del Registro di "Roma";

Ufficio tecnico del Comune di Torrita Tiberina (Rm);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

**8.3 Valutazione corpi:****ABITAZIONE RURALE in zona agricola con annessa CORTE PERTINENZIALE**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Comples- sivo</i>
SOGGIORNO-1 (ex-portico)	12,56	€ 950,00	€ 11.932,00
CUCINA (ex-portico)	3,47	€ 950,00	€ 3.296,50
RIPOSTIGLIO (ex-portico)	1,39	€ 950,00	€ 1.320,50
DISIMPEGNO 1 (ex-rimessa macch. agricole)	3,66	€ 950,00	€ 3.477,00
BAGNO 1 (ex-rimessa macch. agricole)	2,83	€ 950,00	€ 2.688,50
CAMERA 1 (ex-rimessa macch. agricole)	6,20	€ 950,00	€ 5.890,00
CAMERA 2 (ex-rimessa macch. agricole)	8,55	€ 950,00	€ 8.122,50

**Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 156 / 2018**

SOFFITTA 1 (ex lavatoio-stenditoio)	15,04	€ 950,00	€ 14.288,00
TERRAZZA 1 (ex lavatoio-stenditoio)	11,67	€ 950,00	€ 11.086,50
SOGGIORNO-2	36,85	€ 950,00	€ 35.007,50
DISIMPEGNO-2 (ex-cantina)	3,66	€ 950,00	€ 3.477,00
BAGNO-2 (ex-rimessa attrezzi)	2,71	€ 950,00	€ 2.574,50
CAMERA-3 (ex-cantina)	5,93	€ 950,00	€ 5.633,50
CAMERA 4 (ex-cantina)	8,85	€ 950,00	€ 8.407,50
SOFFITTA 2 (ex-lavatoio_stenditoio)	15,78	€ 950,00	€ 14.991,00
TERRAZZA 2 (ex-lavatoio_stenditoio)	10,34	€ 950,00	€ 9.823,00

Stima sintetica comparativa parametrica

Valore corpo (Abitazione rurale)	€ 142.015,50
Valore Accessori (Corte pertinenziale)	€ 7.000,00
Valore complessivo intero	€ 149.015,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 149.015,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<b>Corpo A</b>	<b>ABITAZIONE RURALE</b> in zona agricola con annessa <b>CORTE PERTINENZIALE</b>	149,47	€ 149.015,50	€ 149.015,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% ) € 29.803,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (Rif. P.to 7.1 ) € 17.500,00

Costi per il ripristino dello stato dei luoghi (Rif. P.to 7.1 ) € 28.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ..... in cifra tonda : **€ 74.000,00**

Data generazione: 09-08-2019

Aggiornamento : 29-01-2020

L'Esperto alla stima  
**Architetto Marco Signoretti**