

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 183/2018  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10.01.2024

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE** [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001: Villino con annessi**  
**Rev.04 del 21.12.2023**  
**per decreto G.I. del 25.09.2023**

Esperto alla stima: INGEGNERE [REDACTED]  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
Studio in: [REDACTED]  
Telefono: [REDACTED]  
Email: [REDACTED]



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Vocabolo Osteriola n.6 – Località Frangellini - Magliano Sabina (RI) - cap 02046.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Villino con annessi, U.I. Foglio 15 P.IIa 125 Sub 4 e 5.

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

1) [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1;

Foglio 15, particella 125, subalterno 4, indirizzo Vocabolo Osteriola, piano T-1, Comune Magliano Sabina, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 116 mq, rendita € 278,37.

1) [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1;

Foglio 15, particella 125, subalterno 5, indirizzo Vocabolo Osteriola, piano S1, Comune Magliano Sabina, categoria C/6, classe 12, consistenza 43 mq, superficie 43 mq, rendita € 66,62.

#### Utilità comune ai sub 4 e 5:

Foglio 15, particella 125, subalterno 7, ente urbano afferente esclusivamente ai Sub 4 e 5.

**Nota bene:** nell'atto di pignoramento della esecuzione immobiliare in oggetto la u.i. Sub 7 non risulta essere stata riportata; tuttavia sebbene la stessa risulta essere afferente in via esclusiva ai Sub 4 e 5, non potendo la stessa essere un'unità commerciale indipendente dagli stessi, si ritiene necessario estendere il pignoramento in questione in modo da inglobare oltre ai sub 4 e 5 anche il Sub 7 sebbene sia un BCNC.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Vocabolo Osteriola n.6 – Località Frangellini - Magliano Sabina (RI) - cap 02046.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Villino con annessi, U.I. Foglio 15 P.IIa 125 Sub 4 e 5.

**Possesso:** Il cespite oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo del 05.06.2019 è risultato occupato dalla debitrice e dai suoi familiari.

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

**Bene:** Via Vocabolo Osteriola n.6 – Località Frangellini - Magliano Sabina (RI) - cap 02046.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Villino con annessi, U.I. Foglio 15 P.IIa 125 Sub 4 e 5.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** l'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili è limitata al solo piano seminterrato.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Vocabolo Osteriola n.6 – Località Frangellini - Magliano Sabina (RI) - cap 02046.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Villino con annessi, U.I. Foglio 15 P.IIa 125 Sub 4 e 5.



**Creditori Iscritti:**

- [REDACTED];
- [REDACTED] S.p.A.;
- [REDACTED] A.;
- [REDACTED].

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Vocabolo Osteriola n.6 - Frangellini - Magliano Sabina (RI) - cap 02046.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Villino con annessi, U.I. Foglio 15 P.IIa 125 Sub 4 e 5.

[REDACTED] titolare del diritto di "abitazione" vitalizio.

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Vocabolo Osteriola n.6 - Frangellini - Magliano Sabina (RI) - cap 02046.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Villino con annessi, U.I. Foglio 15 P.IIa 125 Sub 4 e 5

**Misure Penali:** NON NOTE.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Vocabolo Osteriola n.6 - Frangellini - Magliano Sabina (RI) - cap 02046.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Villino con annessi, U.I. Foglio 15 P.IIa 125 Sub 4 e 5.

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Vocabolo Osteriola n.6 - Frangellini - Magliano Sabina (RI) - cap 02046.

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 116.847,37.



Beni in Magliano Sabina (RI)  
Frazione Frangellini  
Via Vocabolo Osteriola n.6

**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? Si

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

Identificativo corpo: Villino con annessi, U.I. Foglio 15 P.IIa 125 Sub 4 e 5.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Magliano Sabina (RI) CAP: 02046 frazione Frangellini, Via Vocabolo Osteriola n.6.

Trattasi di edificio residenziale indipendente, con tipologia assimilabile a villino, composto da un piano seminterrato e uno fuori terra oltre a piano sottotetto, ubicato nella frazione di Frangellini del Comune di Magliano Sabina (RI), con accesso diretto dalla via pubblica denominata Via Vocabolo Osteriola, attraverso il passaggio su corte comune (Sub 7); in particolare è composto attualmente:

- al Piano Seminterrato da soggiorno, angolo cottura, bagno, vano scala che conduce al piano superiore, due cantine ed una piccola "grotta";
- al Piano Rialzato da disimpegno, soggiorno, tre camere da letto, un bagno e due balconi;
- al Piano Sottotetto, con soffitto a falde inclinate ed altezza variabile da un minimo di circa 0.75 m ad un massimo di circa 2.68 m, accessibile da scala in ferro esterna, da un soggiorno, un angolo cottura, due camere da letto ed un bagno.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via Voc. Osteriola n.6 - 02046 Magliano Sabina (RI) - Stato Civile: separata/divorziata - Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: non nota.

[redacted] i:

[redacted] titolare del diritto di "abitazione" vitalizio.

**a) Identificato al catasto Fabbricati (villino):**

Intestazione: [redacted] proprietaria per la quota di 1/1;

Foglio 15, particella 125, subalterno 4, indirizzo Vocabolo Osteriola, piano T-1, Comune Magliano Sabina, categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, superficie 116 mq, rendita € 278,37.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: Confina a Sud con il Sub 5 e negli altri tre lati con il Sub 7.

**b) Identificato al catasto Fabbricati (garage):**

Intestazione: [redacted] proprietaria per la quota di 1/1;

Foglio 15, particella 125, subalterno 5, indirizzo Vocabolo Osteriola, piano S1, Comune Magliano Sabina, categoria C/6, classe 12, consistenza 43 mq, superficie 43 mq, rendita € 66,62.



Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: Confina a Nord con il Sub 4 e su gli altri tre lati con il Sub 7.

Conformità catastale:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 05.06.2019 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, risulta in generale non conforme allo stato dei luoghi, in quanto:

**- relativamente al Sub 4 (villino):**

1) al piano seminterrato, c'è un piccolo vano in più, assimilabile ad una grotta, adiacente alla cantina posta ad Ovest, non riportata in planimetria;

2) al piano rialzato, è stato realizzato un vano scala interno che mette in collegamento il P. rialzato (Sub 4) con il Piano seminterrato (Sub 5) e cambio d'uso del vano accatastato come cucina, attualmente utilizzato come camera da letto identificata come "Letto 3" negli elaborati grafici allegati;

3) il piano sottotetto è stato adibito ad uso residenziale, risultando accessibile in modo autonomo con scala esterna posta nella corte del sub 7, non accatastato e quindi non censito.

**- relativamente al Sub 5 (garage):**

è stato effettuato un cambio d'uso del garage/magazzino in quanto attualmente adibito a soggiorno collegato con scala interna al piano rialzato sub 4, oltre a parziale diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente realizzazione anche di un angolo cottura.

**- relativamente al Sub 7 (corte comune – NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO):**

1) per la presenza di una scala esterna in acciaio per l'accesso in modo indipendente al piano sottotetto;

2) per la presenza di apposizione di recinzione dei confini nel lato nord in modo difforme rispetto a quanto riportato nell'estratto di mappa ed elaborato planimetrico;

3) per la presenza di cancello carrabile di accesso alla corte comune presumibilmente ricadente almeno in parte sulla p.lla 83.

(Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità catastali - Allegato n.01)

Regolarizzabili in generale mediante:

- relativamente al piano seminterrato e rialzato, aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ammesso dagli Enti competenti.

- relativamente al piano sottotetto, ripristino dello stato dei luoghi a "piano di sottotetto non accessibile" con eliminazione della scala esterna in acciaio.

Pratica di aggiornamento dati catastali (solo presunti): € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra, al momento non sussistono le condizioni per attestare la piena conformità catastale.

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

Trattasi di abitazione civile indipendente, con tipologia assimilabile a villino, circondata da corte comune non esclusiva, ubicata in una zona periferica rispetto al centro di Magliano Sabina



(RI), nella frazione di Frangellini, prossima a diverse attività commerciali/artigianali ed al casello "Magliano Sabina" dell'Autostrada del Sole - A1.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi e riservati ai residenti.

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** A1 - Autostrada del Sole.

**Servizi offerti dalla zona:** negozi di generi di prima necessità, bar, ristoranti, trasporto locale su gomma e linea ferroviaria Orte-Roma.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole, direzionali e commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** Civita Castellana, Orte, Narni, Roma a circa 50 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Tevere, Pineta Comunale, altri Borghi storici che affacciano sulla Valle del Tevere.

**Attrazioni storiche:** Centro Storico di Magliano Sabina.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A1 circa 1 km, Ferrovia linea Firenze - Roma con stazione a circa 3 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il cespite oggetto di pignoramento, alla data del sopralluogo del 05.06.2019 è risultato occupato dal debitore e dai suoi familiari.

### 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:

Vedi punto 4.2.2

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

Non note.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non noti.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non note.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Importo ipoteca: Lire 120.000.000, a rogito del Notaio [REDACTED] in data 22.05.1997 REP: 72089, Iscritta/trascritta a RIETI in data 30.05.1997 ai nn.3164/432.

Note: L'ipoteca sopra descritta risulta non rinnovata ma non annotata di cancellazione (Vedi relazione notarile ventennale - Allegato n.06).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



FONDIARIO, Importo ipoteca: Lire 200.000.000, Importo capitale: Lire 80.000.000, a rogito del Notaio [REDACTED] in data 26.10.1999 REP: 7056, Iscritta/trascritta a RIETI in data 28.10.1999 ai nn. 6981/1357.

Note: L'ipoteca sopra descritta risulta non rinnovata ma non annotata di cancellazione (Vedi relazione notarile ventennale - Allegato n.06).

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da: 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Importo ipoteca: € 175.000,00, Importo capitale: € 70.000,00, a rogito del Notaio [REDACTED] in data 08.04.2003 ai REP: 30521/4212, Iscritta/trascritta a RIETI in data 15.04.2003 ai nn. 3154/466, rinnovata il 08.04.2023, annotata a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro [REDACTED], Importo ipoteca: € 175.000,00, Importo capitale: € 70.000,00 a rogito del Notaio [REDACTED] in data 08.04.2003 REP: 30521, Iscritta/trascritta a RIETI in data 23.03.2023 ai nn.2930/139.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da: 0281 DECRETO INGIUNTIVO, Importo ipoteca: € 90.000,00, Importo capitale: € 78.243,89, a rogito del Tribunale di Brescia in data 12.07.2013 ai nn. 15262, Iscritta/trascritta a RIETI in data 07.07.2015 ai nn. 5411/489.

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da: 0420 RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, Importo ipoteca: € 102.159,90, Importo capitale: € 51.079,95, a rogito di [REDACTED] in data 18.04.2016 ai nn. 409/9616, Iscritta/trascritta a RIETI in data 18.04.2016 ai nn. 3228/304.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito di UNEP - TRIBUNALE DI RIETI in data 04/10/2018 ai nn. 925, iscritto/trascritto a RIETI in data 14.11.2018 ai nn. 8430/6827.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

NON NOTE.

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

Spese di gestione condominiale: non note.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: non note.

Millesimi di proprietà: non noti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, l'accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili è limitata al solo piano seminterrato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non noti.

Attestazione Prestazione Energetica: Vedi Allegato n.09.



Indice di prestazione energetica: Classe "F" (Vedi Allegato n.09).

Note Indice di prestazione energetica: Vedi Allegato n.09.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti.

Avvertenze ulteriori: non note.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### ULTIMO TITOLO ATTESTANTE IL POSSESSO

**Titolare/Proprietario 1:** [REDACTED] nuda proprietaria per la quota di 1/1, dal 09.01.1990 (data ante ventennio) ad oggi, in forza di denuncia di successione del 09.01.1990 ([REDACTED]), a rogito di Notaio [REDACTED] in data 19.05.1990 REP: 44173, registrato a RIETI in data 20.06.1992 ai nn. 14/907, trascritto a RIETI in data 25.06.1992, ai nn. 4950/3981.

Alla successione di cui sopra ha fatto seguito accettazione tacita di eredità, a rogito del Tribunale di Rieti in data 31.01.2022, trascritta a Rieti in data 22.03.2022 ai nn.2441/2060.

**Titolare/Proprietario 2:** [REDACTED] titolare del "diritto di abitazione vitalizio", sulla casa adibita a residenza familiare *ex lege* C.C. art.540 co.2, per la quota di 1/1 acquisito prima della costituzione del titolo giudiziale costituito da un decreto ingiuntivo da parte del creditore procedente (Decreto Giudice Istruttore del 25.09.2023).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza Edilizia n.25 del 30.08.1974

Intestazione: [REDACTED] (ex proprietario)

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori di: ampliamento fabbricato.

Rilascio in data 30.08.1974 al n. di prot. 2344.

Numero pratica: D.I.A. n.111 del 14.01.1997.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività.

Per lavori di: costruzione di una scala interna.

Presentazione in data 14.01.1997 al n. di prot. non noto.

Numero pratica: Concessione Edilizia in sanatoria prot.8781 del 15.06.2009.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (L. n°47 del 28/2/85 art. 13)

Per lavori di ampliamento superficie, volume, apertura/chiusura finestre, diversa distribuzione di spazi interni.

Presentazione in data 30.09.1986 al n. di prot. 7484.

Rilascio in data 15.06.2009 al n. di prot. 8781.

NOTE: non risulta agli atti del Comune né richiesto né rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

da quanto fornito dal Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata e Lavori Pubblici del Comune di Magliano Sabina con nota prot. n.7072 del 24.06.2019 a seguito della richiesta di accesso atti prot. n. 5589 del 21.05.2019 da parte del tecnico esperto nominato alla stima e verifica, relativamente al cespite oggetto di pignoramento, distinto al foglio 15 particella 125 sub 4 e 5, risulta agli atti comunali la seguente do-



cumentazione:

- Licenza Edilizia n.25 del 30.08.1974;
- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. 8781 del 15.06.2009;
- D.I.A. n.111 del 14.01.1997.

Per quanto sopra riportato, si precisa che come ultimo stato di riferimento con cui si effettua la verifica della regolarità urbanistico edilizia è la Concessione Edilizia in sanatoria n.8781 del 15.06.2009, in quanto si ritiene la D.I.A. n.111 del 14.01.1997 priva di efficacia legale in quanto la stessa è stata presentata per consistenti opere di manutenzione straordinaria quando era stata invece presentata ed era in corso di istruttoria la domanda di Condonio Edilizio n.7484 del 30.09.1986, presentata dal Sig. ██████████, ovvero alla data del 14.01.1997 non era ancora stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria chiesta nel 1986 (richiesta per "opere realizzate abusivamente consistenti nell'aver eseguito modifiche interne, vani finestre e vani porte al piano terra e primo di un fabbricato residenziale senza aumento di superficie e di volume") precisando che tale fondamentale notizia è stata negata nella relazione di asseveramento datata 14.01.1997 Allegata alla D.I.A. n.111 del 14.01.1997 da parte del tecnico progettista Geom. ██████████.

A riguardo tuttavia non risulta pervenuta al C.T.U. alcuna nota Comunale di sospensione e/o revoca del suddetto titolo (Dia n.111 del 14.01.1997).

Pertanto per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del C.T.U. del 05.06.2019, si è constatato, con riferimento all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n.8781 del 15.06.2009, che lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente non conforme in quanto:

**- relativamente al Sub 4 (villino + cantina):**

- 1) il piano seminterrato, è caratterizzato da un ulteriore ambiente, di altezza ridotta, che prolunga di fatto il locale denominato grotta verso Ovest non riportato in planimetria, chiusura della porta di collegamento tra la cantina ed il locale di sgombero, altezza interna del locale cantina pari a 2.50 m in luogo dei 2.70 m riportati in planimetria, riduzione della porta di accesso al vano cantina;
- 2) è stato realizzato un vano scala interno che mette in collegamento il P. rialzato (Sub 4) con il Piano seminterrato (Sub 5), all'interno della camera da letto più a Sud-Ovest e cambio d'uso del vano autorizzato come cucina, attualmente utilizzato come camera da letto identificata come "Letto 3" negli elaborati grafici allegati;
- 3) il piano sottotetto, non riportato in planimetria e non accessibile è stato di fatto adibito ad uso residenziale e reso abitabile, risultando raggiungibile in modo autonomo con scala esterna in acciaio posta ad Ovest nella corte (sub 7), in totale assenza di autorizzazione.

**- relativamente al Sub 5 (garage):**

è stato effettuato un cambio d'uso del locale di sgombero, dotato di WC e C.T., chiudendo la porta di collegamento con il locale cantina, in quanto attualmente è adibito a soggiorno e WC, collegato con scala interna al piano rialzato sub 4, oltre a parziale diversa distribuzione degli spazi interni con conseguente realizzazione di angolo cottura.

**- relativamente al Sub 7 (corte comune – NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO):**

è presente una scala esterna in acciaio per l'accesso in modo indipendente al piano sottotetto;

(Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità Edilizie - Allegato n.01).

Regolarizzabili in generale mediante:

- relativamente al piano seminterrato e rialzato, acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. n.380/2001 e ss. mm. e L.R. n.15/2008, se ammesso dagli Enti preposti, tale da regolarizzare l'attuale distribuzione interna ma riportando comunque le destinazioni d'uso dei vari locali al P. S-1 e P.T.a quelle autorizzate nella C.E. in sanatoria prot. 8781 del



15.06.2009, e successivo aggiornamento della planimetrie catastali delle U.I. In questione, mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate;

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 183 / 2018

- relativamente al piano sottotetto, ripristino dello stato dei luoghi a "piano di sottotetto non accessibile" con eliminazione della scala esterna in acciaio.

Sanzione pecuniaria (solo presunta): € 2.000,00

Pratica Edilizia: € 3.000,00

Oneri per ripristino stato dei luoghi del piano sottotetto: (solo presunti): € 4.000,00

Oneri Totali: € 9.000,00

Nota: Gli importi sopra riportati sono solo presunti e possono subire variazioni in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dagli Enti competenti alla ricezione, controllo e verifica delle pratiche edilizie.

Per quanto sopra al momento non sussistono le condizioni per attestare la piena conformità edilizia.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale.
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n.9847 del 20.12.1994.
Zona omogenea:	Zona E agricola - sottozona E1 "aree destinate alla coltura di vigneti e uliveti".
Norme tecniche di attuazione:	Quelle relative alla Zona E agricola - sottozona E1 "aree destinate alla coltura di vigneti e uliveti" come normata nel P.R.G. vigente oltre a tutte le Normative Territoriali Regionali che regolano l'edificazione nella zona in questione, tra cui la Legge Regionale Lazio n.38/1999 e ss.mm. artt. 54, 55, 56 e 57.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NON NOTO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? (AGGIORNATO a seguito di osservazione del Custode ██████████ del 03.10.2019)	NO in quanto la prelazione agraria nel caso di specie non opera in base ad art. 8 della L. n.590/1965 e sentenza Corte di Cassazione n.918 del 17.01.2017.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Trattasi di beni ricadenti in zona urbanistica "agricola".
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere NTA allegate al PRG vigente e nota dell'ufficio tecnico di Magliano Sabina del 24.06.2019 prot. n. 7072 allegata.
Rapporto di copertura:	Vedere NTA allegate al PRG vigente e nota dell'ufficio tecnico di Magliano Sabina del 24.06.2019 prot. n. 7072 allegata.
Altezza massima ammessa:	Vedere NTA allegate al PRG vigente e nota dell'ufficio tecnico di Magliano Sabina del 24.06.2019 prot. n. 7072 allegata.
Volume massimo ammesso:	Vedere NTA allegate al PRG vigente e nota dell'uf-



	fficio tecnico di Magliano Sabina del 24.06.2019 prot. n. 7072 allegata.
Altro:	Gli indici urbanistici della zona vanno ricondotti alle Norme Tecniche di Attuazione relative al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n.9847 del 20.12.1994 con riferimento alle prescrizioni e limiti alla Zona E agricola - sottozona E1 "aree destinate alla coltura di vigneti e uliveti" e tenere presente le previsioni della L.R. n.38/99 e ss.mm. Vedere nota dell'ufficio tecnico di Magliano Sabina del 24.06.2019 prot. n. 7072 allegata.

**Note sulla conformità:**

Da quanto fornito dall'Ufficio Edilizia Privata e Lavori Pubblici del Comune di Magliano Sabina con nota prot. n.7072 del 24.06.2019, a seguito della richiesta di accesso atti, prot. n. 5589 del 21.05.2019 da parte del tecnico esperto nominato alla stima e verifica, relativamente al cespite oggetto di pignoramento, distinto al NCEU del Comune di Magliano Sabina al foglio 15 particella 125 sub 4 e 5, risulta che per effetto del P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n.9847 del 20.12.1994 ricade in:

**ZONA E - AREE AGRICOLE**

**SOTTOZONA E1 - Aree destinate alla coltura di vigneti e uliveti, all'interno della quale sono consentite abitazioni rurali relative alla conduzione dei fondi, magazzini, ricoveri per macchine agricole, costruzioni adibite alla conservazione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli, secondo le seguenti prescrizioni (adeguate alla L.R. 38/99, come modificata dalla L.R. 8/2003):**

Per residenze:

- lotto minimo 30.000 mq;
- If = 0.01 mq/mq fino ad un max di 300 mq;
- Altezza massima per residenze: H 6,50 ml;

Per annessi agricoli:

- 20 mq ogni 5.000 mq, per una superficie massima accorpabile di 200 mq corrispondenti ad un appezzamento di 20.000 mq;
- altezza massima 3.20 ml alla linea di gronda;
- copertura a tetto;

Distacco ai confini: 10 ml.

Vincolo zona sismica (interventi soggetti agli artt. 93 e 94 del D.P.R. n.380/2001).

Per quanto sopra riportato e per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 05.06.2019, il cespite oggetto di pignoramento risulta avere una destinazione d'uso compatibile con la zona urbanistica in cui ricade, sebbene la corte circostante (Sub 7) risulta essere coltivabile solo per una parte residuale.

Per quanto sopra si dichiara l'attuale conformità urbanistica.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3],**

**ovvero Villino con annessi, U.I. Foglio 15 Plla 125 Sub 4 e 5 con diritti esclusivi sul Sub 7**

Trattasi di edificio residenziale indipendente, con tipologia assimilabile a villino, composto da un piano seminterrato e uno fuori terra oltre a piano sottotetto, ubicato nella frazione di Frangellini del Comune di Magliano Sabina (RI), con accesso diretto dalla via pubblica denominata Via Vocabolo Osteriola, attraverso il passaggio su corte comune (Sub 7); in particolare è composto attualmente:



- al Piano Seminterrato da soggiorno, angolo cottura, bagno, vano scala che conduce al piano superiore, due cantine ed una piccola "grotta";
- al Piano Rialzato da disimpegno, soggiorno, tre camere da letto, un bagno e due balconi;
- al Piano Sottotetto, con soffitto a falde inclinate ed altezza variabile da un minimo di circa 0.75 m ad un massimo di circa 2.68 m, accessibile da scala in ferro esterna, da un soggiorno, un angolo cottura, due camere da letto ed un bagno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Voc. Osteriola n.6 – Fraz. Frangelini 02046 Magliano Sabina (RI) - Stato Civile: separata/divorziata - Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: non nota.

[REDACTED]:

[REDACTED] titolare del diritto di "abitazione" vitalizio.

Superficie complessiva lorda così distribuita:

- P. Seminterrato: circa 57,00 mq destinato a garage (Sub 5), ma attualmente utilizzato come soggiorno con servizi collegato al piano rialzato (Sub 4);
- P. Seminterrato: circa 43,00 mq adibiti a cantina (Sub 4);
- P. Rialzato: circa 100,00 mq adibiti a civile abitazione (Sub 4);
- P. Rialzato: circa 12,50 mq adibiti a balcone (Sub 4).
- P. Sottotetto: adibito a civile abitazione mansardata indipendente non censita in catasto e priva di titolo edilizio, pertanto avente superficie commerciale pari a 0 mq.

E' posto ai piani Seminterrato, Rialzato e Sottotetto.

L'edificio è stato costruito presumibilmente dal 1974 in poi.

L'edificio è stato ristrutturato in epoca non nota.

L'unità immobiliare è identificata con il civico n.6, ha un'altezza utile interna al piano seminterrato di circa 2.75 m ad eccezione delle cantine che risultano avere un'altezza interna di circa 2.50 m, al piano rialzato di circa 3.02 m ed al piano sottotetto risulta avere un'altezza variabile, che va da un minimo di circa 0.75 m ad un massimo di circa 2.68 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 ed uno seminterrato.

Condizioni generali dell'immobile: il cespite oggetto di pignoramento risulta, nel suo insieme, sostanzialmente in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per il soggiorno al piano rialzato nel quale è stata riscontrata presenza di umidità nella parete esposta a Nord, e per la tinteggiatura di alcune pareti perimetrali che necessitano di manutenzione ordinaria.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti.</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle + inferriate</b> materiale protezione: <b>plastica e ferro</b> condizioni: <b>sufficienti.</b> Riferito limitatamente al soggiorno del piano seminterrato (Sub 5).
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti.</b> Riferito limitatamente al bagno del piano seminterrato (Sub 5).
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti.</b> Riferito limitatamente al piano rialzato.



- Infissi esterni** tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**.  
Riferito limitatamente al piano sottotetto.
- Infissi interni** tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**.  
Riferito limitatamente alle porte interne.
- Infissi interni** tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente al bagno al piano seminterrato (Sub 5).
- Pareti esterne** materiale: **muratura portante In tufo** coibentazione: **non nota** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**.
- Pavim. Interna** materiale: **marmo** condizioni: **sufficienti**.  
Riferito limitatamente a tutti gli ambienti ad eccezione del bagno al piano rialzato (Sub 4).
- Pavim. Interna** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**.  
Riferito limitatamente ai bagni ed all'angolo cottura al piano seminterrato.
- Pavim. Interna** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**.  
Riferito limitatamente al piano sottotetto ad eccezione del bagno.
- Pavim. Interna** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**.  
Riferito limitatamente al soggiorno del piano seminterrato (Sub 5).
- Portone di ingresso** tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro rivestito in legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**.  
Riferito limitatamente al soggiorno al piano seminterrato (Sub 5), ed al piano sottotetto.
- Portone di ingresso** tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**.  
Riferito limitatamente a: alla cantina al piano seminterrato (Sub 4).
- Portone di ingresso** tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**.  
Riferito limitatamente al piano rialzato.
- Rivestimento** ubicazione: **bagno e angolo cottura** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**.  
Riferito limitatamente a tutti i bagni ed all'angolo cottura al piano seminterrato.
- Scale** posizione: **interna** rivestimento: **cotto** condizioni: **sufficienti**.  
**Materiale: cls**
- Scale** posizione: **esterna** rivestimento: **nessuno** condizioni: **sufficienti**.  
**Materiale: acciaio**

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI.
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente nel 1974/non noto.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI.
----------------------------------	-----



Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas GPL e termosifoni al piano rialzato e parte del piano seminterrato.
Stato impianto	non noto.
Potenza nominale	non nota.
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente nel 1974/non noto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 05.06.2019 prendendo come riferimento la planimetria catastale presente in atti e l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria prot. n.8781 del 15.06.2009.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Sup. secondaria Garage P.S.1 - Sub 5	sup reale lorda	57,00	0,50	28,50
Sup. secondaria cantina P.S.1 - Sub 4	sup reale lorda	43,00	0,40	17,20
Sup. Primaria residenziale P.R. - Sub 4	sup reale lorda (101 mq approssimati a 100)	100,00	1,00	100,00
Sup. secondaria balcone P.R. - Sub 4	sup reale lorda	12,50	0,25	3,13
				<b>148,83</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Intero Edificio.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2018.

Zona: Magliano Sabina (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Ville e Villini.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 900,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1250,00.

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

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento il cespite composto da villino con annessi sito in Via Vocabolo Osteriola (Fraz. FRANGELLINI) si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi ai titoli abilitativi edilizi ed allo strumento urbanistico vigente, mediante "Stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata



effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Magliano Sabina (RI). Le Informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, del bene oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Magliano Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del Registro di Rieti;

Ufficio Tecnico di Magliano Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate al 2° semestre 2018;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in base ai dati OMI, aggiornati al 2° semestre 2018, per edifici adibiti a ville e villini nella zona centrale del Comune di Magliano Sabina, risultano i seguenti valori di mercato (€/mq lordo) min: € 900,00, max: € 1250,00, valore medio: € 1075,00;

Altre fonti di informazione: Venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona ed imprese edili.

## 8.3 Valutazione corpi:

Villino con annessi, U.I. Foglio 15 Plla 125 Sub 4 e 5. Abitazione di tipo economico [A3].

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sup. secondaria Garage P.S.1 - Sub 5	28,50	€ 1.175,00	€ 33.487,50
Sup. secondaria cantina P.S.1 - Sub 4	17,20	€ 1.175,00	€ 20.210,00
Sup. primaria resinziale P.R. - Sub 4(101 mq approssimati a 100)	100,00	€ 1.175,00	€ 117.500,00
Sup. secondaria balcone P.R. - Sub 4	3,13	€ 1.175,00	€ 3.677,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 174.875,25
Valore corpo			€ 174.875,25
Valore complessivo intero			€ 174.875,25
Valore del gravame di diritto di abitazione di altri ovvero del diritto di usufrutto (calcolato come da tabella allegato n.10)			-€ 26.231,29



Valore complessivo diritto e quota detratto il gravame di diritto di abitazione di altri, ovvero valore della nuda proprietà

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 183 / 2018

€ 148.643,96

**NOTA BENE:**

- 1) nella valutazione sovrastante non è stata presa in considerazione la superficie equivalente del piano di sottotetto in quanto non regolare urbanisticamente e catastalmente;
- 2) la corte comune (Sub 7) è stata considerata non in termini di superficie ma come valore aggiunto del parametro €/mq applicato alle superfici commerciali valide.

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda Equivalente (mq)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/1 con gravame di diritto di abitazione, nuda proprietà)</i>
Villino con annessi Foglio 15 Plla 125 Sub 4 e 5	Abitazione di tipo economico [A3]	148,83	€ 174.875,25	€ 148.643,93

**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% ) € 22.296,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: Non noti

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 116.847,37

Data generazione revisione n.4:  
21.12.2023

L'Esperto alla stima

[Redacted signature]

