

---

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

promossa da: **GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. per conto della AURELIA SPV S.R.L.**

contro: **(eredità giacente)**

N° Gen. Rep. **5/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23.04.2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI  
**Partita IVA:** 01053400576  
**Telefono:** 0746 203503  
**Email:** labro.mg@gmail.com



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Colle Agnelone snc - cap 02030 Torricella in Sabina (RI).

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione Civile, censita in catasto al Foglio 18 Particella 343 Sub 4.

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

Intestata a proprietaria per la quota di 1/1.

NCEU di Torricella in Sabina (RI) Foglio 18, Particella 343, Subalterno 4, indirizzo Via Colle Agnelone snc, Comune di Torricella in Sabina (RI), categoria A/2, classe 4, consistenza 5.5 vani, superficie 121 mq, rendita € 355,06.

NOTA BENE: la proprietaria risulta essere deceduta in data 26.01.2018, e per essa è stato nominato Curatore l'eredità l'Avv. giusto provvedimento del 03.05.2023 (RG. 3323/2022) curatela 95026370619.

### 2. Stato di possesso

**Bene** Via Colle Agnelone snc - cap 02030 Torricella in Sabina (RI).

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione Civile Foglio 18 Particella 343 Sub 4.

**Possesso:** al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 24.09.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere libero da persone e parzialmente mobiliato.

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

**Bene:** Via Colle Agnelone snc - cap 02030 Torricella in Sabina (RI).

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione Civile Foglio 18 Particella 343 Sub 4.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO, per la presenza di scale esterne ed interne che costituiscono barriere architettoniche per l'accesso.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Colle Agnelone snc - cap 02030 Torricella in Sabina (RI).

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione Civile Foglio 18 Particella 343 Sub 4.

**Creditori Iscritti:** nessuno.

### 5 Comproprietari

**Bene:** Via Colle Agnelone snc - cap 02030 Torricella in Sabina (RI).

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione Civile Foglio 18 Particella 343 Sub 4



Comproprietari: nessuno.

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Colle Agnelone snc - cap 02030 Torricella in Sabina (RI).

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione Civile Foglio 18 Particella 343 Sub 4.

**Misure Penali:** NON NOTE.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Colle Agnelone snc - cap 02030 Torricella in Sabina (RI).

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione Civile Foglio 18 Particella 343 Sub 4.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Colle Agnelone snc - cap 02030 Torricella in Sabina (RI).

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 96.600,00



**Beni in Torricella in Sabina (RI)**  
Via Colle Agnelone snc

**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: Abitazione Civile Foglio 18 Particella 343 Sub 4.**

**Abitazione Civile catastalmente individuata come A/2, classe 4, sita in Torricella in Sabina (RI) CAP: 02030, Via Colle Agnelone snc.**

Trattasi di CIVILE ABITAZIONE IN VILLINO A SCHIERA di testa a Nord/Est facente parte di un complesso plurifamiliare di quattro villette a schiera simili, ubicato in una zona residenziale prossima al centro storico di Torricella capoluogo, raggiungibile da strada privata aperta al pubblico, quasi parallela a Via Colle Agnelone, posta nella zona residenziale collinare ad Est del centro storico. L'immobile consta di due piani fuori terra con copertura a falde inclinate, ed un piano seminterrato, l'ingresso all'appartamento avviene da portone posto nel terrazzo al piano parzialmente rialzato, accessibile solo da pedoni e dalla corte esclusiva che affaccia sulla strada carrabile di accesso. IN PARTICOLARE: Il piano terra risulta rialzato di circa 1.20 m rispetto al piano stradale e corte poste a sud-est, è composto da disimpegno di ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, un giardino a livello stradale nella zona Sud-Est ove vi è l'unico cancello pedonale che consente l'ingresso, nella stessa corte c'è poi una scala esterna che conduce al piccolo giardino recintato posto a Nord-Est e Nord-Ovest, dotato di marciapiede perimetrale; una scala a chiocciola interna in acciaio collega il Piano Terra al primo dove si trova una camera con soffitto inclinato ed al piano seminterrato dove ci sono due vani destinati a camera da letto, un bagno, una intercapedine, accessibili solo dall'interno, completo di impianto di riscaldamento.

Al di fuori della corte recintata nella zona Nord-Est che cinge strettamente l'abitazione c'è un'ulteriore area adibita a parcheggio, non pavimentato, nella zona Nord-Est recintata su due lati ma ad eccesso libero, appartenente al sub 4.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - nata a il ed ivi deceduta il  
attualmente il bene è gestito dal **CURATORE** nominato giusto provvedimento del  
03.05.2023 (rg. 3323/2022) **Avv.** con studio i A - cap. 81037  
(CE).

**Eventuali comproprietari:**

nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** proprietaria per la quota di 1/1,  
NCEU di Torricella in Sabina (RI), Foglio 18, Particella 343, Subalterno 4, indirizzo Via Colle Agnelone snc., categoria A/2, classe 4, consistenza 5.5 vani, superficie catastale 121 mq, rendita € 355,06.

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e costituzione del 12.03.2009 Pratica RI0037835 in atti dal 12.03.2009 (n.969.1/2009)

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** non noti.



Confini: La U.I. oggetto di pignoramento confina a Sud/Ovest con unità immobiliare di altrui proprietà, identificata dal Sub 3 della medesima particella dell'U.I., a Nord/Ovest con le particelle 183 e 221, a Nord/Est con la particella 321, a Sud/Est con la strada di accesso carrabile (P.Ila 211).

**Conformità catastale:**

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 24.09.2024 la planimetria catastale in atti risulta difforme allo stato dei luoghi, per i seguenti motivi:

con riferimento al piano seminterrato:

- cambio d'uso dei due vani da Cantina a Camera da letto1 e da Garage a camera da Letto2;
- diverso spessore delle tamponature sul lato nord ed est nel vano adibito a camera da letto 1;
- presenza di porta interna su disimpegno che da accesso alla intercapedine;
- assenza di tamponatura di separazione tra parte di intercapedine appartenente al sub 4 e parte di intercapedine appartenente al sub 3;
- presenza di finestra nel vano scala e nella intercapedine lato sud-est;
- presenza di finestra con luce ridotta nel locale Letto2;

con riferimento al piano terra:

- diversa perimetrazione di parte della corte pertinenziale esterna con recinzione non posta sul confine catastale e diversa ubicazione degli accessi con trasformazione di ingresso carrabile in pedonale ed eliminazione del cancello pedonale rappresentato in planimetria;
- presenza di una tettoia in legno a copertura del terrazzo di ingresso;
- presenza di un piccolo manufatto in legno nel giardino a copertura di un serbatoio per acqua;
- diversa distribuzione degli spazi interni;

con riferimento al piano primo:

- assenza di tramezzatura interna per circoscrizione della camera a copertura inclinata, a nord-ovest e sud-ovest con conseguente ampliamento della superficie calpestabile, pur se in locali di sottotetto inclinato con altezza variabile da un minimo di 1.14 m ad una massimo di 1.83 m.

con riferimento alla corte:

- mancanza di coincidenza tra i confini catastali riportati nella planimetria catastale ed elaborato planimetrico ed il posizionamento della recinzione sui tre lati riscontrato in sede di sopralluogo, in particolare con riferimento alla sovrapposizione riportata a pagina n.7 dell'allegato n.01 si evidenzia che:

- a) parte della superficie della corte del Sub 4, individuata con la lettera "A", posta a Nord-Ovest, risulta essere al di fuori dell'attuale recinzione ed adibita a strada di accesso per le abitazioni confinanti, di fatto non di uso esclusivo;
- b) parte della superficie della corte del Sub 4, individuata con la lettera "B", posta a Nord-Est, è al di fuori dell'attuale recinzione ed è di fatto adibita a parcheggio comune, ma di uso esclusivo del Sub 4;
- c) parte della superficie della corte del Sub 4, la superficie individuata con la lettera "C", posta a Sud-Est, risulta non di proprietà in quanto ricadente all'interno della particella n.211 di proprietà del Comune di Torricella in Sabina;
- d) parte della superficie della corte del Sub 4, la superficie individuata con la lettera "D" ricade all'interno della proprietà esclusiva e risulta quasi tutta recintata ad esclusione del lato a confine con la porzione di corte individuata con la lettera "C".

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



**Regolarizzabili in generale mediante:**

aggiornamento della planimetria e mappa 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, 36 bis o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008 e ss.mm., salvo intervento di legislazione urbanistico edilizia diversa, se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione e valutazione della richiesta del titolo edilizio.

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

**Oneri Totali (solo presunti!): € 500,00**

Nota: gli oneri sopra riportati sono solo quelli catastali presunti (stimati alla data della presente perizia) che potrebbero essere anche sostanzialmente diversi e maggiori a seconda della impostazione della pratica che l'acquirente intenderà effettuare (come per esempio l'aggiornamento catastale con frazionamento in più particelle), mentre quelli per la propedeutica regolarizzazione edilizia sono riportati nella specifica sezione relativa della presente perizia.

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

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

Trattasi di abitazione civile situata in un'area residenziale ad est del centro abitato principale di Torricella in Sabina. È raggiungibile dalla strada Salaria "SS4" dopo aver percorso circa 15 km da Rieti si gira per la SP 43 e percorrendo altri 3.5 km circa si giunge sul posto, mentre dista in generale circa 12 Km da "Osteria Nuova" primo fulcro commerciale importante della "Sabina".

**Caratteristiche zona:** periferica prevalentemente residenziale e collinare.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico solo locale con parcheggi sufficienti per i residenti e gli eventuali visitatori.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma priva di servizi di prima necessità, per i quali occorre recarsi al centro del paese capoluogo.

**Servizi offerti dalla zona:** ufficio postale, bar, scuola primaria materna, elementare e media.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole, collinari.

**Importanti centri limitrofi:** Loc. Osteria Nuova, Poggio Moiano, Rieti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Monte Terminillo, Lago del Turano, Riserva Naturale Monti Cervia e Navegna, Parco Regionale Naturale di Monti Lucretili, Scandriglia, Nerola.

**Attrazioni storiche:** Monastero Santa Maria delle Grazie, Centri Storici Limitrofi.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale n.4 (Via Salaria) ed SP 43 ( c.d. Salaria Vecchia ).

**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Abitazione Civile Foglio 18 Particella 343 Sub 4.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 24.09.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere libero e non abitato da tempo.

**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 **CREDITO BERGAMASCO S.P.A.** contro \_\_\_\_\_, derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI MUTUO, Importo ipoteca: € 292.680,00; Importo capitale: € 146.340,00; a rogito del Notaio D'ALESSANDRO LUIGI in data 18.01.2010 rep. n.23548/16096, Iscritto/trascritto a Rieti in data 26.01.2010 ai nn. 1076/132.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- A favore di **AURELIA SPV S.R.L. Sede Roma** contro \_\_\_\_\_, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a rogito dell'Uff. Giudiziale Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 02.01.2024 rep. 8843, iscritto/trascritto a Rieti in data 30.01.2024 ai nn. 861/750.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non risultanti.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Non risultante.

Nota Bene: per quanto attiene l'attuale stato del possesso si rimanda alla relazione notarile fornita dal creditore precedente e riportata in allegato n.06.

**4.3 Misure Penali**

NON NOTE.

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

**Identificativo corpo:** Abitazione Civile Foglio 18 Particella 343 Sub 4.

**Spese di gestione condominiale:** non note.



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

**Spese straordinarie scadute ed insolute al momento della perizia:** non note (Vedere Allegato n.04, mancante di risposta dell'Ufficio Tributi comunale).

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

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO, per la presenza di scale esterne ed interne che costituiscono barriere architettoniche per l'accesso.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non noti.

**Attestazione Prestazione Energetica:** (Vedere Allegato n.09)

**Indice di prestazione energetica:** Classe "G" (Vedere Allegato n.09).

**Note Indice di prestazione energetica:** (Vedere Allegato n.09).

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

**Avvertenze ulteriori:** non note.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** DIESSE COSTRUZIONI S.R.L. per la quota dell'intero terreno in piena proprietà, dal 28.09.1998 al 18.06.2007, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Sacchetti Andrea sede Roma del **28.09.1998 rep. n.47770**, trascritto a Rieti in data 05.10.1998 ai nn. 5793/4594.

**Titolare/Proprietario:** S.T.CORPORATE S.R.L per la quota dell'intero terreno prima e porzione di villino poi in piena proprietà, dal 18.06.2007 al 18.01.2010, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio D'Alessandro Luigi sede Roma in data **18.06.2007 rep. n.19913/12781**, trascritto a Rieti il 29.06.2007 nn. 7571/5114.

### ULTIMO TITOLO ATTESTANTE IL POSSESSO dei beni oggetto di pignoramento

**Titolare/Proprietario:** proprietaria per la quota dell'intero immobile dal 18.01.2010 ad oggi, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio D'Alessandro Luigi sede Roma in data **18.01.2010 rep. 23547/16095**, trascritto a Rieti il 26/01/2010 nn. 1075/809.

**Nota bene:** La Signora risulta **deceduta il 26.01.2018** ed attualmente il bene è gestito dal **CURATORE** nominato giusto provvedimento del 03.05.2023 (rg. 3323/2022) **Avv.**  
con studio in \_\_\_\_\_ - cap. \_\_\_\_\_ (CE).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Permesso di Costruire n.33/2007 del 12.09.2007 - Pratica Edilizia n.2471** relativa al fabbricato di cui la U.I. in oggetto fa parte.

Intestazione: Soc. S.T. Corporate s.r.l..

Tipo pratica: Permesso di Costruire n.33/2007 del 12.09.2007 relativo a <<... lavori di realizzazione di un fabbricato quadrifamiliare adibito a civile abitazione, in Torricella in Sabina Capoluogo, loc. Colle Agnelone, su lotto di terreno distinto catastalmente al foglio n. 18 part.IIa 306-307>>.

Presentazione in data 08.05.2007 al n. di prot. 1914.

Rilascio P. di C. in data 12.09.2007 al n. di prot. 3770.

Autorizzazione all'inizio lavori in zona sismica pos. 07180 del 09.08.2007.

Comunicazione di Inizio lavori prot. 055 del 08.01.2025, ditta esecutrice O.CO.RI. di Giuliani Massimo e Direttore dei Lavori Geom. Fabio Rosatelli.

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.4437 del 22.10.2008** relativa al fabbricato di cui la U.I. in oggetto fa parte.

Intestazione: Soc. S.T. Corporate s.r.l..

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.4437 del 22.10.2008 <<in variante per la realizzazione di un fabbricato quadri familiar adibito a civile abitazione.>>.



Presentazione in data 22.10.2008 al n. di prot. 4437.

Risulta nota prot. n.4864 del 17.11.2008 del Comune di Torricella in Sabina con la quale viene comunicato che <<in riferimento ai lavori in oggetto **NON** si prende atto del deposito della D.I.A. pervenuta in data 22.10.2008 prot. n.4437....in quanto carente di documentazione>> pertanto tale titolo non è mai stato efficace.

Numero pratica: **Permesso di Costruire in variante n.02/2009 del 21.03.2009 - Pratica Edilizia n.2535** relativa al fabbricato di cui la U.I. in oggetto fa parte.

Intestazione: Soc. S.T. Corporate s.r.l..

Tipo pratica: Permesso di Costruire in variante n.02/2009 del 21.03.2009 relativo a <<... lavori di realizzazione IN VARIANTE di un fabbricato quadrifamiliare adibito a civile abitazione, in Torricella in Sabina Capoluogo in Via Colle Agnelone, su lotto di terreno distinto catastalmente al foglio n. 18 part.IIa 306-307-308>>.

Presentazione in data 21.02.2009 al n. di prot. 1174.

Rilascio P. di C. in data 21.03.2009 al n. di prot. 1681.

Comunicazione di fine lavori delle strutture prot. 2757 del 15.05.2009 (posizione 7180 del 02.07.2007).

Relazione a Struttura Ultimata depositata in Comune con prot. n.3192 del 11.06.2009 e trasmessa alla Regione Lazio Area genio Civile di Rieti con nota prot. 03192 del 22.05.2010.

Dagli atti messi a disposizione dal Comune di Torricella in Sabina (RI) e dalla R.L. Area Genio Civile di Rieti risulta una certificazione di fine lavori del 13.05.2009 a firma del D.L. architettonico e strutturale priva di protocollo, mentre non risultano presenti il certificato di agibilità ed il collaudo statico.

### 7.1 Conformità edilizia:

In base a quanto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella in Sabina (RI) a seguito di richiesta accesso atti tecnico/amministrativi in materia edilizia ed urbanistica, prot. n. 5343 del 05.06.2024, da parte del tecnico esperto alla stima e verifica, relativamente al cespite oggetto di pignoramento, e successive richieste di integrazione, prot n. 1894 del 11.03.2025, a seguito di rinvenimento di altre informazioni dagli atti di provenienza degli immobili, risultano esserci i seguenti titoli:

- a) Permesso di Costruire n.33/2007 del 12.09.2007 (Pratica Edilizia n.2471), rilasciato alla ditta Soc. S.T. Corporate s.r.l.;
- b) Permesso di Costruire in variante n.02/2009 del 21.03.2009 (Pratica Edilizia n.2535), rilasciato alla ditta Soc. S.T. Corporate s.r.l.;

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 24.09.2024, con riferimento all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire in variante n.02/2009 del 21.03.2009), si sono riscontrate in generale delle difformità, come di seguito specificato:

#### con riferimento al piano seminterrato:

- cambio d'uso da Cantina a Letto1 e da Magazzino a Letto 2;
- differente tamponatura della parete nord e della parete ovest della stanza Letto1;
- l'intercapedice è accessibile da una porta interna da disimpegno ed è presente una finestra che da sul giardino della corte esclusiva posta ad est;
- presenza di una finestra nel vano scala;
- presenza di una finestra con luce ridotta nel locale Letto2;
- discordanza tra le altezze interne rilevate e quella autorizzate, rispettivamente di circa 2.70 m e 2.60 m.

#### con riferimento al piano terra:

- diversa distribuzione di spazi interni in zona ingresso e pranzo/soggiorno;
- cambio d'uso da Letto a Cucina;
- copertura in legno del terrazzo a Sud/Est ove è posto il portone di ingresso;
- presenza di un manufatto in legno nel giardino a protezione di un serbatoio per l'acqua;
- diversa realizzazione della delimitazione della corte ad est, con riduzione di spazio chiuso rispetto alle previsioni di progetto con conseguente spazio adibito a parcheggio esclusivo ma non chiuso con cancello;
- leggera discordanza tra le altezze interne rilevate e quella autorizzate, rispettivamente di circa 2.75 m e



2.70 m..

con riferimento al piano primo:

- assenza di tramezzatura interna di delimitazione della stanza da letto con copertura inclinata, con conseguente ampliamento superficie calpestabile ma non abitabile in quanto di altezza ridotta;
- leggera discordanza tra le altezze interne rilevate e quella autorizzate, rispettivamente di circa 3.25 m e 3.31 m.

con riferimento alla corte:

- mancanza di coincidenza tra i confini della parte Nord-Est del lotto oggetto di Permesso di Costruire e relativo elaborato grafico ed il posizionamento della recinzione sui tre lati riscontrato in sede di sopralluogo, in particolare con riferimento alla sovrapposizione riportata a pagina n.8 dell'allegato n.01 si evidenzia che:

- a) parte della superficie della corte del Sub 4, individuata con la lettera "A", posta a Nord-Ovest, risulta essere al di fuori dell'attuale recinzione ed adibita a strada di accesso per le abitazioni confinanti, di fatto non di uso esclusivo;
- b) parte della superficie della corte del Sub 4, individuata con la lettera "B", posta a Nord-Est, è al di fuori dell'attuale recinzione ed è di fatto adibita a parcheggio comune, ma di uso esclusivo del Sub 4;
- c) parte della superficie della corte del Sub 4, la superficie individuata con la lettera "C", posta a Sud-Est, risulta non di proprietà in quanto ricadente all'interno della particella n.211 di proprietà del Comune di Torricella in Sabina;
- d) parte della superficie della corte del Sub 4, la superficie individuata con la lettera "D" ricade all'interno della proprietà esclusiva e risulta quasi tutta recintata ad esclusione del lato a confine con la porzione di corte individuata con la lettera "C".

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

Regolarizzabili in generale mediante:

Acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli artt. 36, 36 bis o 37 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008 anche eventualmente valutando la possibilità di applicazione della Legge n.105/2024 (C.d. Salva Casa – Tolleranze), se ritenuto ammissibile dagli Enti preposti alla ricezione e valutazione della richiesta o presentazione del titolo, o ripristino dello stato dei luoghi (comunque necessario almeno in termini di destinazione d'uso a cantina al Piano seminterrato) in modo conforme al P. di C. n. 02/2009, ed aggiornamento della planimetria e mappa catastale all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate.

Acquisizione del Certificato di agibilità secondo le previsioni dell'art. 24 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. completo della documentazione richiesta al suo comma 5, incluso il certificato di collaudo statico nel rispetto delle NTC 2018 e RRLazio n.26/2020 e ss.mm..

Sanzione Pecuniaria (minima e solo presunta!): € 1.032,00

Pratica Edilizia in Sanatoria e/o di regolarizzazione edilizia (anche con opere di ripristino dei luoghi ove e se necessario) con acquisizione della documentazione prevista per avere il certificato di agibilità (solo presunti!): € 7.000,00

**Oneri Totali (solo presunti!): € 8.032,00**

**NOTA BENE:** gli importi sopra riportati sono solo stimati e presunti e valutati sommariamente alla data della redazione della presente perizia (quindi possono essere soggetti a variazione, anche in aumento e sensibilmente, ma con oneri sempre e solo in capo esclusivo all'acquirente che ne deve necessariamente tenere conto!) in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità di redazione e presentazione della istanza edilizia/urbanistica di sanatoria edilizia e/o di regolarizzazione edilizia e da quanto poi sarà stabilito dagli Enti competenti alla ricezione, controllo, verifica e rilascio dei titoli abilitativi edilizi.



Per quanto sopra ed anche in assenza del collaudo statico al momento **non sussistono le condizioni per attestare la conformità edilizia del cespite e tantomeno la sua agibilità.**

## 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano di Fabbricazione approvato e vigente
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 15 del 10.01.1974
Zona omogenea (presunta!):	Zona "C" estensiva
Norme tecniche di attuazione:	NTA allegate al P.d.F. vigente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NON NOTO.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NON NOTI.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NON NOTO.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere NTA allegate al P.di F. vigente
Rapporto di copertura:	Vedere NTA allegate al P.di F. vigente
Altezza massima ammessa:	Vedere NTA allegate al P.di F. vigente
Volume massimo ammesso:	Vedere NTA allegate al P.di F. vigente
Altro:	Gli indici urbanistici della zona vanno ricondotti a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione relative al P.di F. vigente, con riferimento alle prescrizioni e limiti della Zona urbanistica in cui ricade, oltre alle previsioni del PTPR Lazio vigente per la zona ed a quelle delle zone sicmiche di cui agli art. 93-94-94 bis del DPR n.380/2001 e ss.mm., incluse eventuali prescrizioni delle altre normative e vincoli territoriali insistenti nella zona.

### Note sulla conformità:

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 24.09.2024 il cespite oggetto di pignoramento è costituito da abitazione civile con annesse corti pertinenziali, facenti parte di un complesso di villette a schiera sito in Torricella in Sabina (RI), che ospita in generale anche altri fabbricati con caratteristiche simili a quello in oggetto, quindi in termini di tipologia ed anche di destinazione d'uso in genere quale civile abitazione con corte, è sostanzialmente conforme alla previsioni del P.di F. vigente per la zona in questione. Per quanto sopra sussistono le condizioni per dichiarare l'attuale conformità urbanistica.

### Descrizione: Abitazione Civile Foglio 18 Particella 343 Sub 4

Trattasi di CIVILE ABITAZIONE IN VILLINO A SCHIERA di testa a Nord/Est facente parte di un complesso plurifamiliare di quattro villette a schiera simili, ubicato in una zona residenziale prossima al centro storico di Torricella capoluogo, raggiungibile da strada privata aperta al pubblico, quasi parallela a Via Colle Agnelone, posta nella zona residenziale collinare ad Est del centro storico. L'immobile consta di due piani fuori terra con copertura a falde inclinate, ed un piano seminterrato, l'ingresso all'appartamento avviene da portone posto nel terrazzo al piano parzialmente rialzato, accessibile solo da pedoni e dalla corte esclusiva che affaccia sulla strada carrabile di accesso. IN PARTICOLARE: Il piano terra risulta rialzato di circa 1.20 m rispetto al



piano stradale e corte poste a sud-est, è composto da disimpegno di ingresso, un soggiorno, una cucina, un bagno, un giardino a livello stradale nella zona Sud-Est ove vi è l'unico cancello pedonale che consente l'ingresso, nella stessa corte c'è poi una scala esterna che conduce al piccolo giardino recintato posto a Nord-Est e Nord-Ovest, dotato di marciapiede perimetrale; una scala a chiocciola interna in acciaio collega il Piano Terra al primo dove si trova una camera con soffitto inclinato ed al piano seminterrato dove ci sono due vani destinati a camera da letto, un bagno, una intercapedine, accessibili solo dall'interno, completo di impianto di riscaldamento.

Al di fuori della corte recintata nella zona Nord-Est che cinge strettamente l'abitazione c'è un'ulteriore area adibita a parcheggio, non pavimentato, nella zona Nord-Est recintata su due lati ma ad eccesso libero, appartenente al sub 4.

### Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

e per essa è stato nominato **Curatore l'eredità**.

giusto provvedimento del 03.05.2023

(rg. 3323/2022) curatela 95026370619.

### Eventuali comproprietari:

nessuno.

### Superficie complessiva lorda (SR+SNR) di circa mq 106 (superficie chiusa lorda)

È posto ai piani seminterrato, terra e primo.

L'edificio è stato costruito tra il 2008 ed il 2009.

L'intero fabbricato è composto da tre piani complessivi di cui due fuori terra ed uno seminterrato con accesso solo da scala interna, ha una altezza utile interna di circa 2.70 m al piano seminterrato, circa 2.75 m al piano terra, e variabile da un minimo di circa 1.15 m ad un massimo di circa 3.25 m al piano primo.

Al momento del sopralluogo del 24.09.2024 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere in stato di abbandono sia all'interno che all'esterno, incluso il verde perimetrale, necessita pertanto almeno di manutenzione ordinaria per essere abitabile (fatta salva la necessaria acquisizione del collaudo statico), inclusa la verifica di effettivo funzionamento e/o ripristino degli impianti di tecnologici, privi di utenze attive e la rimozione di umidità al piano seminterrato.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro rivestito in legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno e angolo cottura</b> materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> .

Solo parte della corte esclusiva risulta essere tutta recintata con rete ad altezza variabile e con un solo cancello pedonale, un'altra parte residuale è priva di cancello.

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)



**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI.
Epoca di realizzazione/adequamento	presumibilmente 2009 / non noto.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI.
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas e termosifoni.
Stato impianto	non noto.
Potenza nominale	non nota.
Epoca di realizzazione/adequamento	presumibilmente 2009 / non noto.

**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	NON NOTO.
---	-----------

Tra la documentazione fornita dal Comune di Torricella in Sabina (RI) non è stata rilevata presenza della certificazione degli impianti tecnologici, pertanto resta a carico dell'acquirente la verifica del loro funzionamento e relativa certificazione degli stessi di rispondenza alla regola dell'arte, propedeutica anche alla acquisizione del Titolo edilizio per l'agibilità dell'abitazione in questione, salvo necessità di adeguamenti alla normativa tecnica vigente nel rispetto delle previsioni del D.M. n.37/2008 e ss.mm..

**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 24.09.2024 prendendo come riferimento la planimetria catastale presente in atti e l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo edilizio che è stato fornito dal Comune (Permesso di Costruire in variante n.02/2009 del 21.03.2009 - Pratica Edilizia n.2535).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda/potenziale (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie equivalente (mq)
Superficie secondaria - PS1	sup reale lorda	51,40	0,40	20,56
Superficie primaria residenziale - PT	sup reale lorda	40,00	1,00	40,00
Superficie secondaria - terrazzo PT	sup reale lorda	6,40	0,30	1,92



Superficie primaria residenziale – P1	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00
Corte pertinenziale	sup reale lorda	212,00	0,23	48,76
		<b>445,30</b>		<b>126,24</b>

**Criteria 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° semestre 2024.

Zona: Torricella in Sabina (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile / Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 900,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00.

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

Definite le caratteristiche generali del cespite oggetto di pignoramento 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 Abitazione Civile in villino a schiera posto in prossimità del capoluogo Torricella in Sabina, Via Colle Agnelone snc., si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi 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 - per quanto possibile - direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, giornali di informazione immobiliare, siti web agenzie immobiliari, 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 Torricella in Sabina (RI) e zone limitrofe e similari. 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, 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, del suo stato di manutenzione e dei lavori necessari per renderlo abitabile, confrontando tali valutazioni anche con il criterio dei "IVS-International Valuation Standard". 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 Torricella in Sabina (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti (RI);

Uffici del registro di Rieti (RI);

Ufficio tecnico di Torricella in Sabina (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate al 2° semestre 2024 (DATI OMI NAZIONALE);

Giornali di informazione immobiliare, siti web agenzie immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in base ai dati OMI, aggiornati al 2° semestre 2024: per edifici adibiti ad abitazioni civili nel Comune di Torricella in Sabina (RI), risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo): min: 900,00 Euro, max: 1'150,00 Euro, valore medio 1'025,00 Euro;

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

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Identificativo corpo: Abitazione Civile Foglio 18 Particella 343 Sub 4.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario (€/mq)</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie secondaria - PS1	20,56	€ 980,00	€ 20.148,80
Superficie primaria residenziale - PT	40,00	€ 980,00	€ 39.200,00
Superficie secondaria - terrazzo PT	1,92	€ 980,00	€ 1.881,60
Superficie primaria residenziale - P1	15,00	€ 980,00	€ 14.700,00
Superficie secondaria - corte pertinenziale	48,76	€ 980,00	€ 47.784,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.715,20
Valore corpo			€ 123.715,20
Valore complessivo intero			€ 123.715,20
Valore complessivo diritto e quota 1/1			€ 123.715,20

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (mq)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/1 proprietà)</i>
Abitazione Foglio 18 Particella 343 Sub 4	Abitazione di tipo civile A/2	126,24	€ 123.715,20	€ 123.715,20

### 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.

€ 18.557,28

(min.15%) incluso eventuali opere di manutenzione straordinaria ed



adeguamento alle normative tecniche per acquisire il certificato di agibilità:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ed eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità piena all'ultimo titolo edilizio: € 8.532,00

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: € 96.625,92

Valore arrotondato immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 96.600,00

Data generazione:

09.06.2025

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI**

