
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 151/2014
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2015

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CHIARA SALVATORI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

Esperto alla stima: Arch. Aldo Langone
Codice fiscale: LNGLDA58C30H501W
Partita IVA: 00927280578
Studio in: Via delle Magnolie 7 - 02100 Rieti
Telefono: 0746/481497
Fax: 0746/481497
Email: archielle@libero.it
Pec: aldo.langone@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vocabolo Pastine - Cantalupo In Sabina (Rieti) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: Villino unifamiliare con corte annessa e terreno agricolo

Categoria:

Dati Catastali:

Fabbricato con corte annessa: sezione censuaria Cantalupo in Sabina foglio 12, particella 283, indirizzo Vocabolo Pastine snc, piano S1-T-1, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), consistenza: senza consistenza, rendita: senza rendita

Terreno agricolo: sezione censuaria Cantalupo in Sabina, foglio 12, particella 43, qualità SEMINATIVO, classe 2a, superficie catastale 66 are 20 ca., reddito dominicale: € 29,06, reddito agrario: € 25,64, Intestazione

2. Possesso

Bene: Vocabolo Pastine - Cantalupo In Sabina (Rieti) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: Villino unifamiliare con corte annessa e terreno agricolo

Possesso: il fabbricato è in parte nella disponibilità degli esecutati (P.T.-P1*) ed in parte occupato dalla figlia degli stessi e dalla sua famiglia (P.S1) a titolo gratuito (vedi allegato n.2). Il terreno risulta nella disponibilità degli esecutati.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vocabolo Pastine - Cantalupo In Sabina (Rieti) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: Villino unifamiliare con corte annessa e terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo Pastine - Cantalupo In Sabina (Rieti) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: Villino unifamiliare con corte annessa e terreno agricolo

Creditori Iscritti



5. Comproprietari

Beni: Vocabolo Pastine - Cantalupo In Sabina (Rieti) - 02040

Lotti: UNICO

Corpo: Villino unifamiliare con corte annessa e terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vocabolo Pastine - Cantalupo In Sabina (Rieti) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: Villino unifamiliare con corte annessa e terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vocabolo Pastine - Cantalupo In Sabina (Rieti) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: Villino unifamiliare con corte annessa e terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vocabolo Pastine - Cantalupo In Sabina (Rieti) - 02040

Lotto: UNICO

Prezzo da libero: € 189.139,02

Prezzo da occupato: € 0,00



**Beni in Cantalupo In Sabina (Rieti)
Vocabolo Pastine**

Lotto: 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: Villino unifamiliare con corte annessa e terreno agricolo.

sito in Cantalupo In Sabina (Rieti) CAP: 02040 frazione: Vocabolo Pastine , Strada Regionale 313 (ex S.S.313) s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

ta pe1/2, sezione censuaria Cantalupo in Sabina foglio 12, particella 283, indirizzo Vocabolo Pastine snc, piano S1-T-1, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), consistenza: senza consistenza, rendita: senza rendita;

Confini: a nord

est: Strada Regionale n.313 (ex S.S. 313), salvo altri e diversi confini.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione

per - Proprietà
- Proprietà
tà per 1/2 sezione censuaria Cantalupo in Sabina, foglio 12, particella 43, qualità SEMINATIVO, classe 2a, superficie catastale 66 are 20 ca, reddito dominicale: € 29,06, reddito agrario: € 25,64;

Confini: a nord

ad ovest:
nella; a sud: ad est: p.lla 283 esecuta, salvo altri e diversi confini.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Catastalmente il fabbricato risulta censito quale F/3 (unità in corso di costruzione) ma di fatto è ultimato, abitabile ed abitato.

Regolarizzabili mediante: procedura di accatastamento DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere avviata una procedura di accatastamento sulla base della definizione delle difformità degli illeciti edilizi regolarizzabili e quelli non regolarizzabili (vedi punto 7.1 successivo). I tributi catastali varieranno, quindi, in base alle opere regolarizzate e da censire, si stimano comunque orientativamente in: € 100,00. Gli onorari tecnici ugualmente varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti alle regolarizzazioni ed in via meramente presuntiva si valutano in: € 700,00

Diritti Catastali presentazione DOCFA : €100,00

Oneri tecnici redazione DOCFA : €700,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: La procedura di accatastamento, potrà essere avviata solo dopo la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica rispetto all'abitato di Cantalupo in Sabina normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi .

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Poggio Mirteto 6 km, Rieti 43 km, Roma 60 km.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Autobus (Cantalupo) 1,5 km, Autostrada A1 (raccordo Ponzano Romano- Soratte) 13 km, Stazione FS Poggio Mirteto 7 km

Servizi offerti dalla zona: Servizi riferiti all'abitato di Cantalupo (Buoni)

3. STATO DI POSSESSO:

Il fabbricato è in parte nella disponibilità degli esecutati (P.T.-P1°) ed in parte occupato dalla figlia degli stessi e dalla sua famiglia (P.S1) a titolo gratuito (vedi allegato n.2)

Note: Il terreno risulta nella disponibilità degli esecutati.

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:*

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** a Rogito: notaio Bellini Carlo di Poggio Mirteto in data 31/07/2000 al n. 31957 di repertorio - trascritto a Rieti in data 04/08/2000 al n. 3628 di formalità a favore del Comune di Cantalupo in Sabina

L'atto unilaterale d'obbligo edilizio è stato contratto tra il Comune di Cantalupo in Sabina [redacted] per le particelle distinte al Catasto del Comune di Cantalupo in Sabina al fg. 12 p.lle 43 e 124 (quest'ultima originaria dell'attuale 283 pignorata) e tra il Comune di Cantalupo in Sabina ed altra proprietà (non interessata dalla presente procedura).

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere: **Costituzione di servitù di passaggio** a favore della particella 123 del fg. 12 (oggi p.lla 137 - di proprietà estranea alla procedura) sulla porzione della particella 124 del fg. 12 (oggi p.lla 283) form. n°7558 del 31/12/1996.

Rogito: notaio Antonino Rando di Rieti in data 02/12/1996 al n. 46914 - trascritto a Rieti in data 31/12/1996 al n. 7558 di formalità

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di BHW, Bausparkasse Ag. Bausparkasse Fur Den Offentlichen Dienst contro [redacted] - derivante da: Concessione a garanzia di mutuo - Importo ipoteca: € 128.000,00 - Importo capitale: € 80.000,00

Rogito: Notaio Antonio Pugliese di Civitavecchia in data 14/05/2004 al n. 41783/19864 di repertorio - iscritta a Rieti in data 28/05/2004 n. 893 di formalità

Note: Durata ipoteca anni 22. L'ipoteca grava sulla sola particella n.43 del fg. 12 in C.T. del Comune di Cantalupo in Sabina

- **Ipoteca legale attiva** a favore di SE.RI.T. RIETI S.P.A. - CONCESSIONE DI RIETI contro [redacted] della proprietà - Importo ipoteca: € 18.125,14 - Importo capitale: € 9.062,57

Rogito: SE.RI.T. RIETI S.P.A. - CONCESSIONE DI RIETI in data 16/09/2005 al n. 383/2005 di repertorio - trascritto a Rieti in data 16/09/2005 n. 1744 di formalità

Note: L'ipoteca grava sulle particelle n.43 e 283 del fg. 12 in C.T. del Comune di Cantalupo in Sabina

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] - derivante da: Atto Esecutivo o Cautelate - Verbale di pignoramento immobili

Rogito: Tribunale di Rieti con Atto giudiziario in data 19/11/2014 al n. 52 di repertorio iscritta a Rieti in data 22/01/2015 al n. n.287 di formalità

Il pignoramento è stato presentato in rettifica del precedente pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Rieti del 08-08-2014 rep. 22 trascritto a Rieti in data 15/09/2014 al n. 5888 di formalità, in quanto riportava erroneamente il fg. 12 p.lla 282 anziché il fg. 12 p.lla 283.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatatale in atti:*

Nessuna.



4.3 Misure Penali
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €
Millesimi di proprietà: nessuno
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non presente
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica non presente
Indice di prestazione energetica: non presente
Note Indice di prestazione energetica: non presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presenti
Avvertenze ulteriori: vedi servitù di passaggio - punto 4.1.4 precedente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Sabina e Poggio Mirto dal al 02/12/1996 (ante ventennio) - In forza di Decreto di trasferimento del Ministero dell'Interno

A rogito: Ministero dell'Interno in data 20/12/1985 al n. DMI-DGAC 167 - trascritto a: Rieti in data 13/12/1988 al n. 6625 di formalità

Note: Segue Atto Amministrativo - Ministero dell'Interno - Devoluzione trascritto il 10-02-1995 alla formalità n. 968

Titolare/Proprietario: [redacted] a [redacted] di [redacted] (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di [redacted] di [redacted] compravendita

A rogito: notaio Antonino Rando di Rieti in data 02/12/1996 al n. 46914 di repertorio - trascritto a: Rieti in data 31/12/1996 al n. 7557 di formalità

Note: Con il presente atto [redacted] acquistano i terreni distinti al Catasto del Comune di Cantalupo in Sabina al fg. 12 p.lle 43 e 124, su quest'ultimo verrà edificato l'attuale fabbricato oggetto di pignoramento. È inoltre costituita servitù di passaggio a favore della particella 137 del fg. 12 (ex p.lla 123 di proprietà estranea alla procedura) sulla porzione della particella 283 del fg. 12 (ex p.lla 124), form. n°7558 del 31/12/1996.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n.49/2000

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato uso abitazione.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1997 al n. di prot. 1733

Rilascio in data 07/08/2000 al n. di prot. 5978

NOTE: In data 04/08/2003 il sig. [redacted] ha richiesto una proroga per l'ultimazione dei lavori, la stessa è stata autorizzata con nota prot. 4364 del 12/08/2003 indicando quale nuovo termine per l'ultimazione il 07/08/2004. Ad oggi deve essere ancora presentata l'ultimazione



dei lavori completa di tutti gli allegati previsti dalla normativa vigente.

D.I.A. n.4695/04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento del fabbricato uso abitazione autorizzato con C.E. n.49/2000

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/08/2004 al n. di prot. 4695/04

NOTE: Ad oggi deve essere ancora presentata l'ultimazione dei lavori completa di tutti gli allegati previsti dalla normativa vigente.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n.5978/2000, lo stato attuale presenta numerose opere eseguite senza titolo abilitativo edilizio che di seguito si espongono. Al piano seminterrato: 1) cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni dei locali, da cantina/magazzino (non residenziale) ad abitazione indipendente con accesso dalla corte esterna, realizzando un appartamento composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, due bagni e disimpegno (residenziale). L'altezza interna rilevata è di mt. 2,77 in luogo dei 2,58 previsti; 2) aumento di superficie e volume, realizzati nella zona sottostante il portico previsto in progetto (vedi allegato n.7). Al Piano terra: 3) aumento di superficie e volume con tamponatura del portico previsto in progetto per realizzare una cucina ed un ingresso. Al Piano Sottotetto: 4) aumento di superficie e volume del sottotetto non praticabile con realizzazione di tre vani, un bagno e disimpegno oltre che di una scala in c.a. per il collegamento con il piano terra. L'altezza al colmo rilevata è di mt. 2,66 in luogo dei 2,18 progettuali con altezze minime di mt. 1,95. Sull'intero edificio: 5) variazioni nella tipologia, forma, dimensioni e posizione del colmo dei due tetti di copertura previsti in progetto; 6) sul lato ovest non è stata realizzata la prevista scala esterna e ridotto nelle dimensioni il ballatoio di arrivo realizzando un balcone a servizio del piano terra; 7) variazioni prospettiche dovute alla apertura, chiusura e spostamento di alcune bucatore esterne sui vari piani e precisamente: al seminterrato è stata realizzata una porta/finestra; una porta ed una finestra sono state trasformate rispettivamente in finestra e portoncino di ingresso; è stato chiuso un accesso carrabile realizzando due finestre; al piano terra delocalizzazione di tre finestre e dell'ingresso previsti; al sottotetto realizzazione di n.4 finestre. 8) Sono state infine eseguite delle opere di sbancamento sul lato nord con realizzazione di un muro di contenimento in c.a. per realizzare una piccola corte pavimentata in battuto di cls.

Regolarizzabili mediante: Le opere di cui ai punti 1) 2) 3) 4) sopradescritte, ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO E DETERMINANTI VARIAZIONI ESSENZIALI, NON SONO REGOLARIZZABILI in quanto in contrasto, sia al momento della loro esecuzione che ad oggi, con le Norme Tecniche di Attuazione della specifica zona di P.R.G. (Agricola E Sottozona E1) e della Legge Regionale n.38 del 22.12.1999 e s.m.i. che dovranno essere quindi ripristinate nell'originario stato previsto progettualmente. **VA SOTTOLINEATO CHE LA L.R. N.15 DEL 11.08.2008 E S.M.I. - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA URBANISTICA - PREVEDE, NEI CASI DI INSANABILITÀ DI OPERE REALIZZATE SENZA TITOLO ABILITATIVO, LA IRROGAZIONE DI SANZIONI CHE COMPRENDONO LA DEMOLIZIONE DELL'OPERA ABUSIVA E, IN DIFETTO DI ESECUZIONE DA PARTE DEL RESPONSABILE DELL'ABUSO, L'ACQUISIZIONE GRATUITA DELL'OPERA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (NON SI PROCEDE ALL'ACQUISIZIONE SE IL PROPRIETARIO NON SIA ANCHE IL RESPONSABILE DELL'ABUSO) OLTRE AD AMMENDE PECUNIARIE STABILITE DALL'UFFICIO COMUNALE SULLA BASE DELL'ENTITÀ DELLE OPERE STESSE.** Le opere di cui al punto 5) 6) 7) e 8) sono regolarizzabili con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.15/08 (accertamento di conformità) previo pagamento dell'oblazione prevista dal comma 2 lettera c) e degli eventuali oneri concessori, nella misura sta-



bilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale. Al progetto in sanatoria è propedeutica la verifica della compatibilità di quanto realizzato con la normativa sismica vigente, con idonei accertamenti strutturali di tipo puntuale, al fine di inoltrare richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria al competente ufficio regionale. **Va rilevato che il diniego dell'autorizzazione sismica inficierebbe il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistica di cui sopra.** L'oblazione irrogabile e gli oneri concessori sono da computarsi a cura dell'ufficio comunale a secondo della casistica prevista dalla L.R. 15/08 e si valutano in via puramente presuntiva in € 5.000,00. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in: € 5.000,00. **SI PRECISA INOLTRE CHE: - IN CASO DI DEMOLIZIONE E/O ACQUISIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE, LE RELATIVE SPESE RESTERANNO A CARICO DEL RESPONSABILE DELL'ABUSO E DOVRANNO ESSERE QUANTIFICATE IN FASE ESECUTIVA DALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE; - IN CASO DI DEMOLIZIONE E/O ACQUISIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE, LE SPESE NECESSARIE PER L'ADEGUAMENTO DELL'EDIFICIO ALLA NORMALE FRUIZIONE A DEMOLIZIONE ESEGUITA (ADEGUAMENTO IMPIANTI, TRAMEZZATURE, PAVIMENTAZIONI, ECC.), AL MOMENTO NON QUANTIFICABILI, RESTERANNO A CARICO DEL PROPRIETARIO; - PER GLI INTERVENTI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, QUALORA SIA ACCERTATA DALL'U.T. COMUNALE L'IMPOSSIBILITÀ DELLA DEMOLIZIONE O IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, VA APPLICATA UNA SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE ABUSIVE.**

Spese di sanatoria presunte: € 5.000,00

Oneri tecnici presunti: € 5.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione Giunta Regionale 3 agosto 2006, n. 481
Zona omogenea:	E Sottozona E1 "Agricola"
Norme tecniche di attuazione:	art. 19 lett. a
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi N.T.A art. 19 lett. a
Rapporto di copertura:	vedi N.T.A art. 19 lett. a
Altezza massima ammessa:	vedi N.T.A art. 19 lett. a
Volume massimo ammesso:	vedi N.T.A art. 19 lett. a
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Le norme urbanistiche vanno integrate e conformate a quelle della Legge Regionale n.38 del 22.12.1999 e s.m.i.



Note sulla conformità:

Nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: di cui al punto Villino unifamiliare con corte annessa e terreno agricolo**

I beni in stima, nel loro state attuale, sono un fabbricato di civile abitazione, catastalmente identificato quale F/3 (unità in corso di costruzione), di fatto ultimato ed utilizzabile, abitato in parte dagli esecutati (P.T. e P.1°) ed in parte dalla figlia e relativa famiglia (P.S1). Dislocato su tre piani ha annesso una corte esterna di proprietà ed un terreno agricolo adiacente alla corte stessa. Il fabbricato, iniziato a costruire nell'anno 2000 in un contesto di appartenenza prettamente agricola con presenza di rade costruzioni, è situato in località S. Elia – Vocabolo Pastine, a circa 2 Km dal centro abitato di Cantalupo in Sabina. Il piano terra, al quale si accede direttamente dalla corte, è composto da un ampio locale adibito a soggiorno/pranzo, da cucina, due camere, due wc e disimpegno, per un'altezza interna di mt. 2,76 ed una superficie utile totale di mq. 103,05 oltre ad un balcone della superficie di mq. 8,20. Il piano primo sottotetto, raggiungibile con scala interna di collegamento con il sottostante piano terra, è composto da 3 locali, wc e disimpegno, per un'altezza interna variabile da mt. 1,95 a mt. 2,66 ed una superficie utile di mq. 49,15. Il piano seminterrato, accessibile esternamente direttamente dalla corte, è costituito da soggiorno/pranzo, due camere, due bagni, cucina, ripostiglio e disimpegno, con altezze interna di mt.2,77 ed una superficie utile totale 102,85. L'edificio, che sviluppa una superficie complessiva coperta di mq. 127 circa, sorge su un lotto di terreno della superficie tra coperta e scoperta di mq. 2.165, sistemato in parte a verde ed in parte pavimentato con battuto di cls, il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione con finiture civili ma di buona fattura ed esecuzione. Il balcone risulta privo della ringhiera di protezione. Adiacente e complementare all'edificio si trova un terreno agricolo appresso descritto. L'intera proprietà è completamente recintata con pali e rete metallici, con ingresso diretto dalla Strada Regionale n.313 (già S.S. 313) per mezzo di una piccola strada, ricadente sulla p.lla 283 (corte del fabbricato). Come stabilito nell'atto di provenienza (vedi allegato n.13), su detta strada vige diritto di servitù di passaggio per ml. 4,00 al fine di consentire l'accesso alla adiacente particella 137 (di proprietà estranea alla procedura). Il terreno agricolo, catastalmente destinato a seminativo ma di fatto seminativo arborato è ubicato in adiacenza della particella 283 pignorata dalla quale ha accesso. Si presenta con una giacitura in declivio molto accentuato, suolo agrario di natura calcarea di discreta fertilità produttiva, conformazione planimetrica assimilabile ad un trapezio di forma allungata verso valle. Lo stato attuale di semiabbandono ne ha determinato un processo di inselvaticamento con conseguente nascita di colture spontanee (querce, ornelli, lecci, ecc.), trasformando di fatto i terreni da seminativi a seminativi arborati. Sviluppa una superficie di 6.620 mq. N.B. lo stato rilevato e sopradescritto è comprensivo dei volumi e delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo edilizio, alcune delle quali, a parere dello scrivente, non regolarizzabili urbanisticamente (vedi punto 7.1 precedente). Si ritiene, in virtù di ciò, stimare l'edificio come segue (vedi anche allegato n.7): - nella effettiva superficie e destinazione d'uso per le porzioni regolari come da titolo edilizio (abitazione al piano terra per mq. 88,35, portico dello stesso piano, da ripristinare con demolizione della cucina e dell'ingresso, per mq. 19,85 e balcone per mq. 8,20); - nella superficie e destinazione d'uso urbanisticamente assentita per le porzioni non regolarizzabili o regolarizzabili in funzione della data di esecuzione dell'opera (magazzini al piano seminterrato, oggi abitazione, per mq. 102,85, comprensivi dell'aumento di superficie e volume, realizzati nella zona sottostante il portico previsto in progetto -vedi allegato n.7-); - non viene portato a calcolo e stimato l'intero piano sottotetto (mq. 49,15) in quanto non regolarizzabile urbanisticamente (vedi punto 7.1 precedente).



1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] a proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] 10 -
[redacted] ne legale

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] a proprietà

[redacted] 0 -
[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 8877.25

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 (terra e sottotetto) + 1 (se-
minterrato)

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: as- sente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manua- le condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: per- siane semiblindate materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone



Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro accessori: blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucine materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista recapito: fossa biologica ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL con bombolone condizioni: buone conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: bombolone GPL diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'immobile viene valutato sulla base delle opere e superfici previste nel progetto approvato con Concessione Edilizia n.5978 del 07/08/2000 e più precisamente: - verranno escluse dalla valutazione come superficie residenziale le opere abusive non sanabili realizzate al piano primo (sottotetto) e quelle al piano terra (ampliamento in luogo del portico previsto), quest'ultima conteggiata come superficie destinata a portico; - il piano seminterrato verrà valutato come superficie non residenziale aumentato della superficie del piccolo ampliamento sanabile realizzato nella zona sotto al portico.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.	superf. interna netta	88,35	1,00	88,35
Portico P.T. (da recuperare)	sup reale netta	19,85	0,30	5,96
Balcone P.T.	sup reale netta	8,20	0,25	2,05
Vani P.S1 (utilizzabili come Magazzini/Cantine)	superf. interna netta	102,85	0,50	51,43
Corte esterna (in parte pavimentata in parte a verde)	sup reale netta	2.038,00	0,01	20,38
Terreno agricolo (Seminativo arborato)	sup reale netta	6.620,00	1,00	6.620,00
			8.877,25	6.788,16

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2014

Zona: Cantalupo in Sabina

Tipologia: Ville e Villini

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1300



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Preliminarmente all'individuazione del criterio di valutazione si ribadisce quanto riportato nella descrizione dell'edificio e cioè che la stima viene eseguita nella effettiva superficie e destinazione d'uso per le porzioni regolari come da titolo edilizio (abitazione al piano terra per mq. 88,35, portico dello stesso piano, da ripristinare con demolizione della cucina e dell'ingresso, per mq. 19,85 e balcone per mq. 8,20), nella superficie e destinazione d'uso urbanisticamente assentita per le porzioni non regolarizzabili o regolarizzabili in funzione della data di esecuzione dell'opera (magazzini al piano seminterato, oggi abitazione, per mq. 102,85, comprensivi dell'aumento di superficie e volume, realizzati nella zona sottostante il portico previsto in progetto -vedi allegato n.7-) mentre non viene portato a calcolo e stimato l'intero piano sottotetto (mq. 49,15) in quanto non regolarizzabile urbanisticamente (vedi punto 7.1 precedente). Per il terreno agricolo si è proceduto con l'analisi sulla base dello stato dei luoghi ed utilizzando quali parametri i Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti per l'annualità 2013, REGIONE AGRARIA N°5 ALTA SABINA REATINA comune di Cantalupo in Sabina, nella fattispecie valutandolo quale Seminativo Arborato (anziché seminativo come censito catastalmente). Atteso quanto sopra il metodo estimativo più idoneo appare quello comparativo, basato sui valori correnti di mercato di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della loro ubicazione, nonché della corte esterna esclusiva e delle relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato ed in particolare della situazione urbanistico/edilizia dell'edificio, sopradescritta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti, Uffici del registro di Rieti, Ufficio tecnico di Cantalupo in Sabina, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare del luogo, OMI e Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti - Agenzia delle Entrate



8.3 Valutazione corpi:**Villino unifamiliare con corte annessa e terreno agricolo.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.	88,35	€ 1.350,00	€ 119.272,50
Portico P.T. (da recuperare)	5,96	€ 1.350,00	€ 8.039,25
Balcone P.T.	2,05	€ 1.350,00	€ 2.767,50
Vani P.51 (utilizzabili come Magazzini/Cantine)	51,43	€ 1.350,00	€ 69.423,75
Corte esterna (in parte pavimentata in parte a verde)	20,38	€ 1.350,00	€ 27.513,00
Terreno agricolo (Seminativo arborato)	6.620,00	€ 1,14	€ 7.546,80

Valore corpo	€ 234.562,80
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 234.562,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 234.562,80

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Villino unifamiliare con corte annessa e terreno agricolo	6.788,16	€ 234.562,80	€ 234.562,80

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%)	€ 34.623,78
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 189.139,02
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 189.139,02



Allegati

1. Verbale di sopralluogo	- pag.17
2. Dichiarazione terzo occupante	- pag.19
3. Estratto di mappa catastale	- pag.20
4. Planimetria generale	- pag.21
5. Elaborato planimetrico catastale	- pag.22
6. Planimetrie Immobile (Rilievo stato attuale)	- pag.23
7. Individuazione opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio	- pag.25
8. Titoli autorizzativi edilizi	- pag.27
9. Attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale	- pag.43
10. Certificato di destinazione urbanistica	- pag.44
11. Documentazione fotografica	- pag.48
12. Visura Catastale attuale	- pag.61
13. Atto di Provenienza	- pag.63
14. Aggiornamento certificazione ipotecaria	- pag.72

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Langone



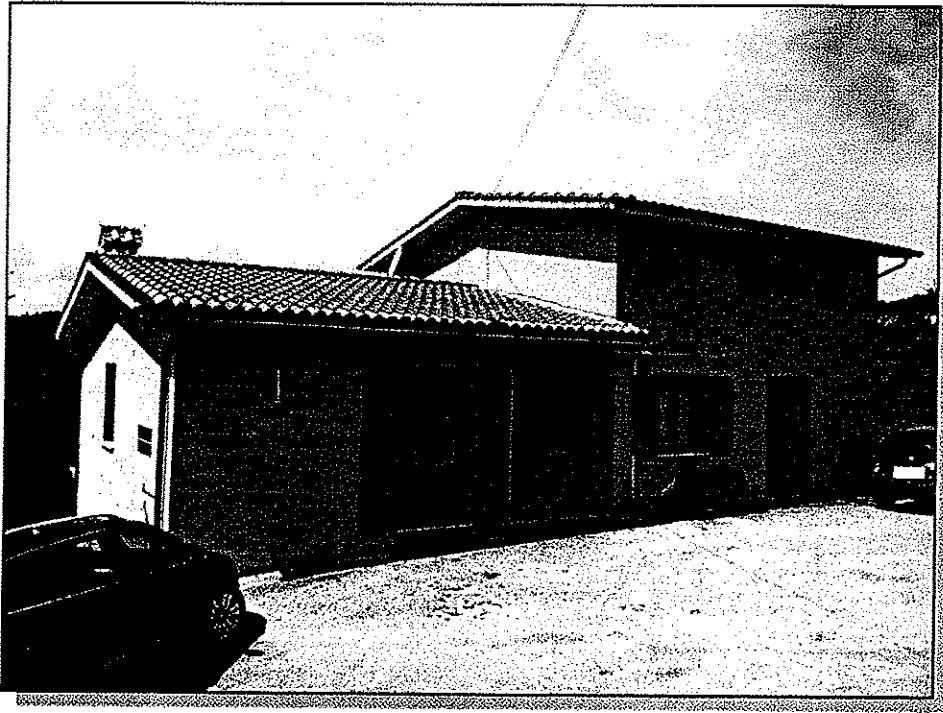


Foto 5 – Vista esterna del fabbricato – ingresso lato est

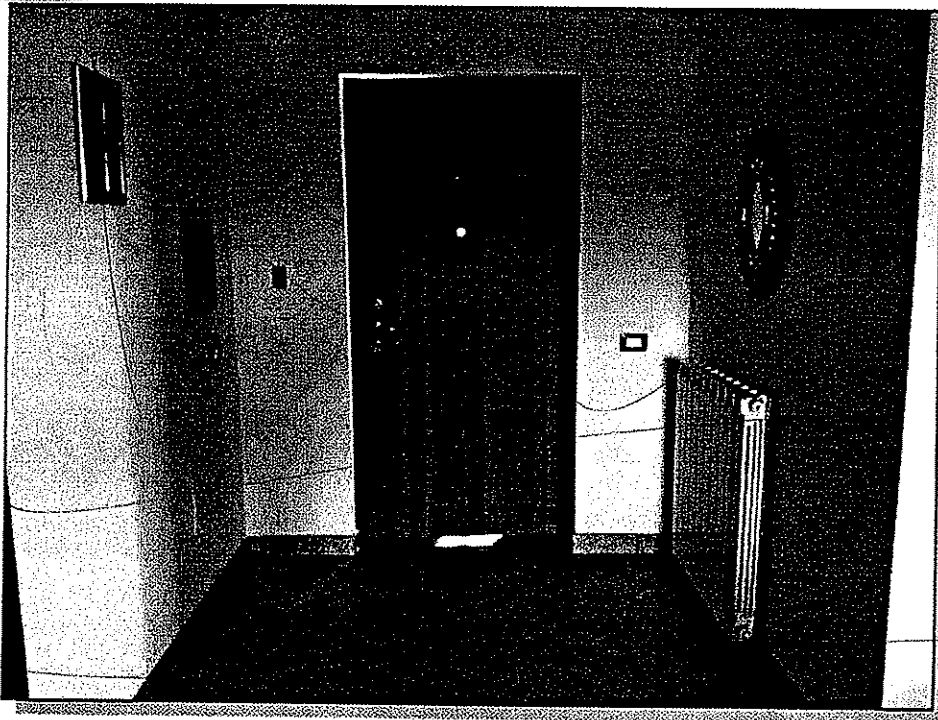


Foto 6 – Vista interna abitazione P.T. - Ingresso

