



**TRIBUNALE DI ROMA  
UFFICIO SUCCESSIONI**

**EREDITÀ GIACENTE**

**Ruolo Generale n°21066/2018 + 11474/2018**

**Giudice dott.ssa Andreina Gagliardi**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO  
ESTIMATORE**

**Il C.T.U.: Arch. Pietro Infante**

Consulente tecnico del Tribunale di Roma e Provincia

Via Erasmo Gattamelata n.54-64 - 00176- Roma

Tel 06.96119131 – arch.pietro.infante@pec.archrm.it arch.pietroinfante@gmail.com

[www.architetturaroma.it](http://www.architetturaroma.it)



**PIETRO INFANTE**  
architetto  
07.06.2024 10:38:04  
GMT+01:00

## PREMESSA

Il presente elaborato peritale si riferisce alle procedure n.21066/2018 e n.11474/2018 relative all'eredità giacente dei coniugi [REDACTED] nato a MARCETELLI (RI) il 05/03/1955 e deceduto il 13/05/2011 e [REDACTED] nata a PESCOROCCHIANO (RI) il 09/10/1958 e deceduta 11/04/2016. Il giudice dr.ssa Andreina Gagliardi ha autorizzato il 12.10.2023 il curatore Avv. Luciana Forte a conferire al sottoscritto Architetto Pietro Infante, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia con il n°13150, l'incarico per la valutazione di stima dell'immobile.

## 1. Descrizione della porzione immobiliare

Per poter adempiere al mandato affidatomi il 29.11.2023 ho eseguito un accesso in loco per accertare la consistenza dell'immobile.

La porzione immobiliare in oggetto ricade nel Comune di Pescorocchiano (Rieti) frazione Ospanesco in Via Casa Olivieri n.25 (già via Fiumata n.11) priva di numero interno e posta al piano rialzato/primo.

La piccola frazione si trova immersa nell'Appennino centrale, nelle vicinanze del Lago del Salto, a circa 4 chilometri dal centro di Pescorocchiano. La zona è priva di servizi, non collegata dai mezzi pubblici, la via dove è ubicato l'immobile è a doppio senso di circolazione, con transito prevalentemente locale e a bassa intensità di traffico, quindi con scarsa rumorosità.



L'unità immobiliare è parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, in parte lasciato allo stato grezzo, in scarso stato di manutenzione.

All'immobile de quo si accede varcando un piccolo cancello su Via Casa Olivieri n.25, salendo tre gradini fino a raggiungere un balcone e varcando il portoncino d'ingresso, un infisso in metriale metallico e vetro, si giunge all'appartamento situato ad un piano rialzato (catastalmente PT).



Foto nn.1 e 2 - Vista dell'accesso all'immobile con balcone e scale

Internamente l'immobile al **piano rialzato** (catastalmente PT) risulta composto di due vani collegati da un'apertura nel muro (foto n.5). L'ambiente principale è dotato di angolo cottura (foto nn.3 e 4) mentre il secondario (foto nn.6 e 7) è posto ad una quota più alta rispetto al primo ed è raggiungibile salendo un dislivello di circa 1,20 ml. da terra (foto n.5). Tale secondo vano risulta non abitabile in quanto a seguito del rilievo metrico da me effettuato l'altezza è risultata essere 1,51 ml.; dimensione che non rispetta i requisiti minimi del D.M. del 5 luglio 1975 per cui l'altezza minima dei locali abitabili, è 2,70 ml.



Foto nn.3 e 4 - Vano principale con angolo cottura al piano rialzato (catastalmente PT)



Apertura a circa 1,20m da terra coperta da una tenda che funge da passaggio dal vano principale al vano non abitabile (foto n.5).



Foto nn. 6 e 7 - Vano non abitabile raggiungibile attraversando l'apertura nel muro

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna del piano rialzato (catastalmente PT), gli ambienti risultano in scarso stato di manutenzione, con pavimentazione in grès e pareti intonacate e tinteggiate. Il rivestimento in corrispondenza dell'angolo cottura è in grès, gli infissi sono alluminio.

L'immobile, comprende anche un piano superiore, ma è privo di collegamento; non esiste di fatto una rampa di scale che conduce dal piano terra al piano primo. Pertanto per raggiungere il **piano primo** occorre attraversare un immobile adiacente, di altra proprietà. Si presume infatti che i due immobili in origine fossero fusi in un'unica unità abitativa. Dunque l'unico modo per raggiungere il piano primo dell'immobile oggetto di stima è una scala (vedi foto n.9) posta nel vano adiacente di altra proprietà.

L'immobile adiacente, risulta pericolante come si evince dalle foto (vedi foto n.8) in cui è evidente la messa in sicurezza del solaio con puntellamenti che ne interdicono l'accesso.

**Per motivi di sicurezza lo scrivente non è potuto accedere al piano primo per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Pertanto la stima si baserà su gli ambienti che ha potuto visionare.**



Foto n.8 - Ambiente di altra proprietà usato per raggiungere la scala che conduce al primo



Foto n.9 - Scala di collegamento



Foto n.10 - Vista del primo piano

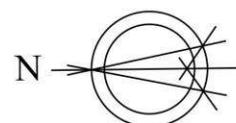
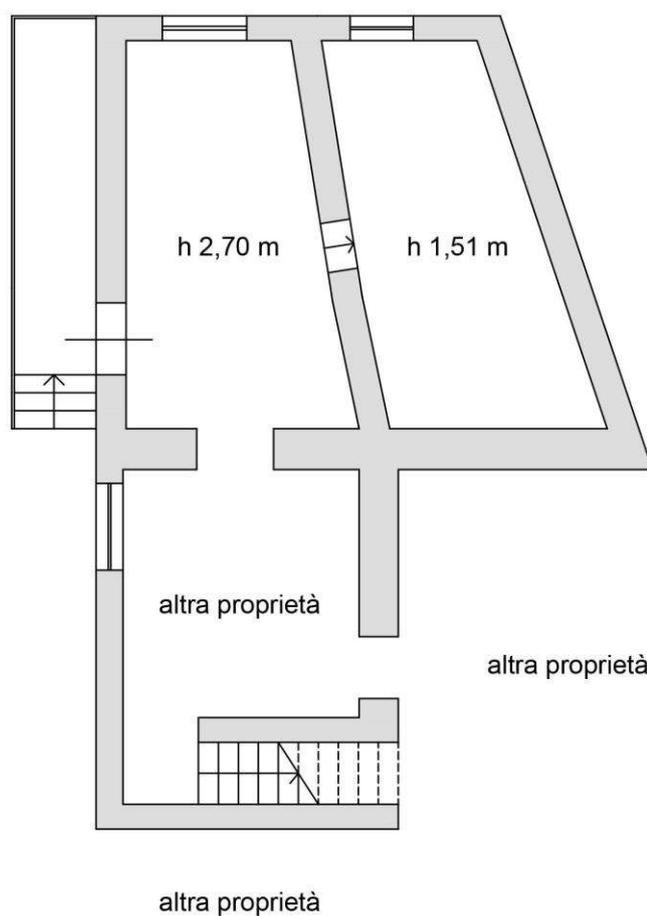
L'immobile attualmente è disabitato, gli impianti risultano vetusti e non conformi alle vigenti normative.

Complessivamente l'immobile versa in scarso stato di manutenzione e **necessita di lavori di ristrutturazione consistenti nella realizzazione di una nuova scala esterna al fabbricato che permetta il collegamento tra il piano terra e il piano primo.**

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI  
Via Casa Olivieri , 25  
Pescorocchiano (RI)  
APPARTAMENTO

PIANO RIALZATO

VIA CASA OLIVIERI



## 2. Identificativi e consistenza catastale

Allo stato attuale la porzione immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pescorocchiano provincia di Rieti, così come sulla visura catastale reperita presso gli uffici competenti, con i seguenti identificativi:

Foglio 28, part. 85-84, sub. 1, cat. A/5, classe 1, cons 2,5 vani, rendita € 30,99 intestato a:

██████████ nato a MARCETELLI (RI) il 05/03/1955 C.F. ██████████

██████████ nata a PESCOROCCHIANO (RI) il 09/10/1958 C.F. ██████████

**Si precisa che l'immobile è privo di planimetria catastale ma, per le ragioni di sicurezza esposte precedentemente, lo scrivente non potendo effettuare il rilievo metrico del piano primo, non ha potuto procedere alla regolarizzazione catastale attraverso la presentazione di un DO.C.FA per nuovo accatastamento al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.**

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo
T159630	COMUNE PESCOROCCHIANO FGL 28 PART 84 SUB 1	03/04/2024

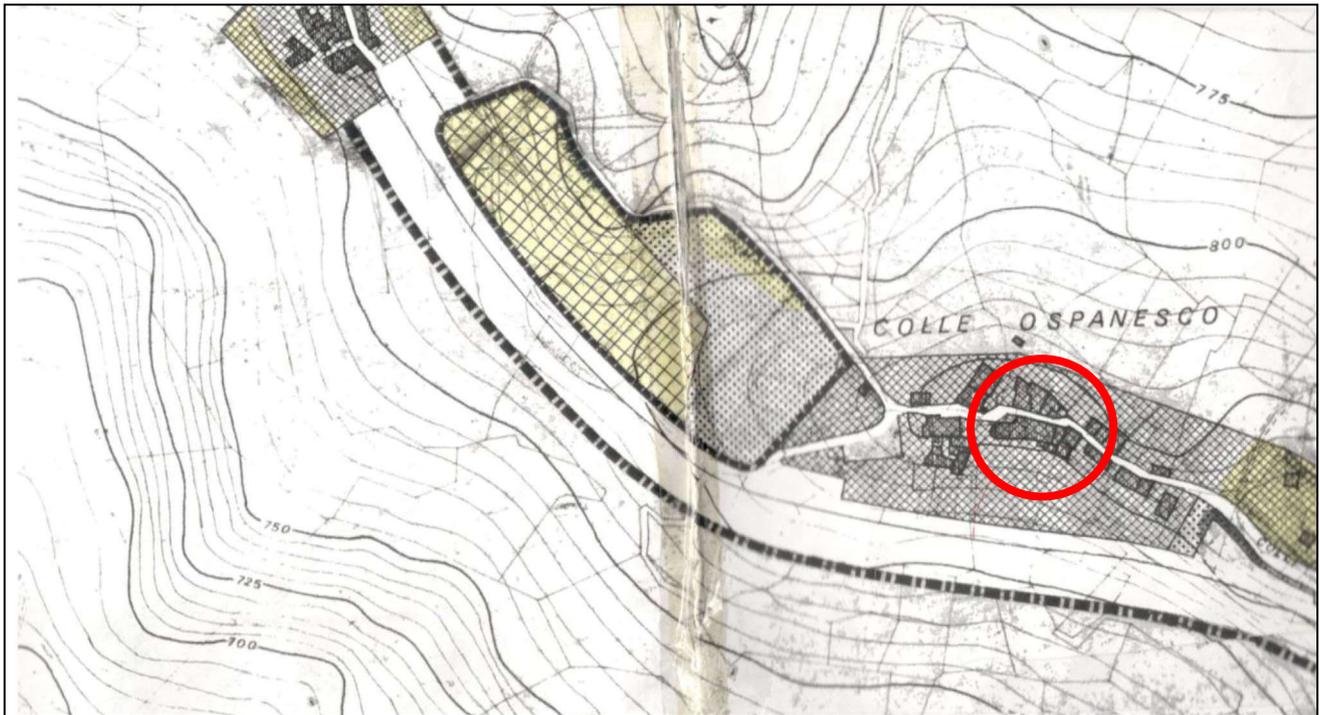
Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
chiusa con errore		Planimetria non allegata	A4

Schermata di risposta alla richiesta della planimetria catastale dell'immobile dal sito web dell'Agenzia delle Entrate/Sister



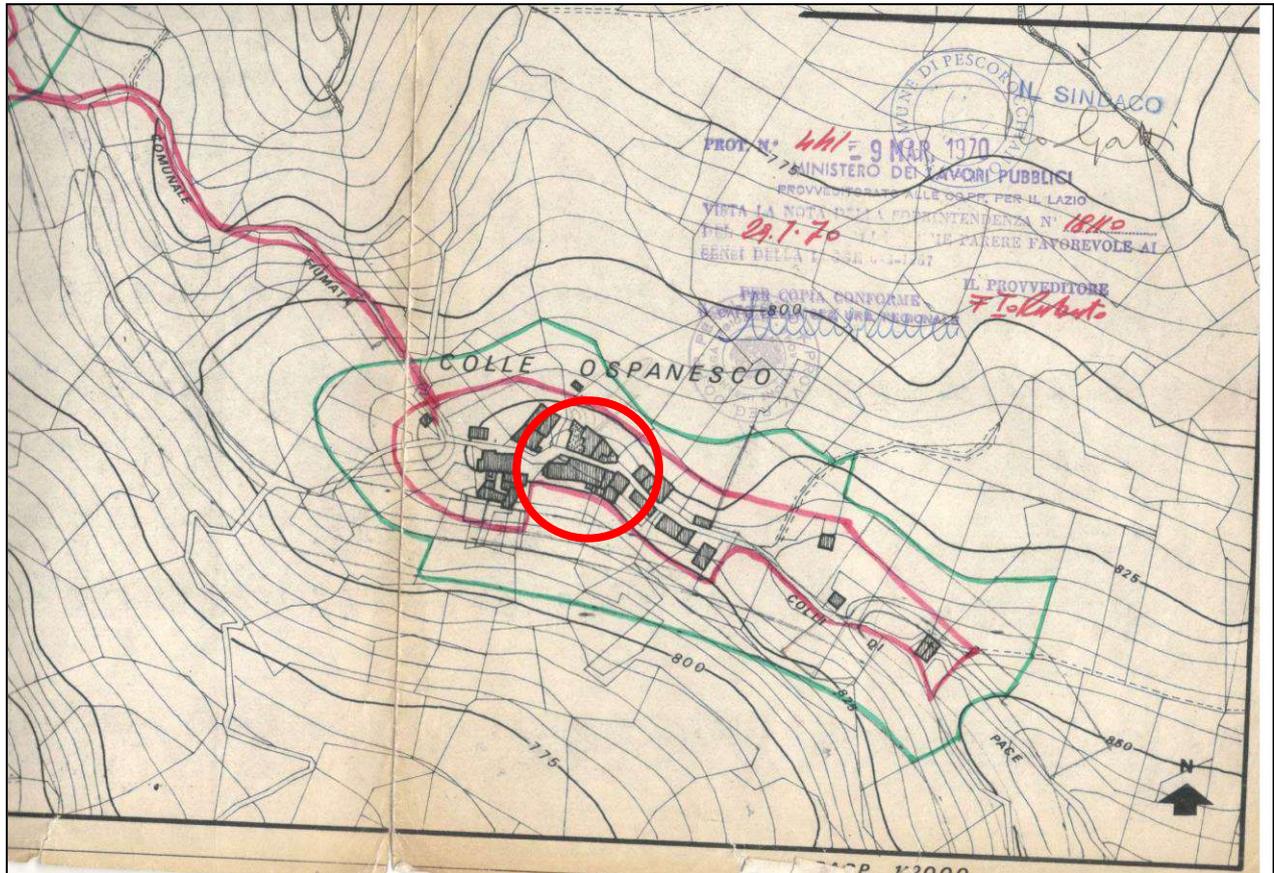
### 3. Normativa urbanistica

A seguito di accesso agli atti (prot.3021/2024 del 08.05.2024), ricerche e colloqui intercorsi con il responsabile dell'Area Servizi Tecnici/Urbanistica del Comune di Pescorocchiano si è reperito il PRG (deliberazione Regione Lazio n.2881 del 22.04.1992) in cui si è identificato l'immobile in oggetto inserito in ZONA B di completamento (si allega l'art.19 delle NTA Regione Lazio e del Comune di Pescorocchiano).



LEGENDA		
A		CENTRO STORICO
B		COMPLETAMENTO
C		ESPANSIONE ( 150 ab/ha )
D		ESPANSIONE ( 150 ab/ ha ) ED. ECON. E POPOLARE

Il Comune di Pescorocchiano non è dotato di Piano di Fabbricazione, ma ha soltanto una perimetrazione dei centri abitati che risale al 1970 (prot.n.441 del 09.03.1970) in cui si riconosce l'immobile de quo.



Le **ZONE SISMICHE** per il territorio di Pescorocchiano sono indicate nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019. Per le differenti caratteristiche geologiche e sismologiche il Comune di Pescorocchiano presenta **due differenti Unità Amministrative Sismiche (UAS)**. La zona dell'area geograficamente delimitata delle montagne della dorsale dei Monti della Duchessa - Monte Nuria è classificata come zona sismica **1**, mentre la zona comunale della Valle del Salto presenta una sismicità di classe **2A**.

**ZONA 1:** Zona con **pericolosità sismica alta**. Indica la **zona più pericolosa** dove possono verificarsi fortissimi terremoti. Comprende l'area del **Comune di Pescorocchiano** ubicata sulla destra orografica del fiume Salto.

**ZONA 2:** Zona con **pericolosità sismica media** dove possono verificarsi forti terremoti. La sottozona **2A** indica un valore di  $a_g \geq 0,20g$ . Comprende **la restante area del comune di Pescorocchiano**.

A seguito del terremoto disastroso del 06.04.2009 il Comune di Pescorocchiano fu uno dei 14 comuni della provincia di Rieti per cui fu dichiarato lo stato di calamità naturale.

#### 4. Regolarità edilizia

Ai sensi della Legge n.241/90 e del Decreto del Presidente della Repubblica n.184/2006 il rep. 2707 del 06.03.2024 è stata regolarmente presentata domanda di accesso documentale al Comune Pescorocchiano Ufficio Edilizia. Per l'immobile oggetto della presente relazione il 27/04/2024 si è espresso il Comune di Pescorocchiano dichiarando che non era emersa alcuna documentazione ai fini della legittimità edilizia.

Poichè non è stato possibile reperire documentazione urbanistico/edilizia che legittimi l'immobile si fa riferimento alla legislazione urbanistica. Nell'atto di provenienza a favore della Sig.ra [REDACTED] (n.4130 di formalità del 28.06.2004) l'edificazione dell'immobile viene riferita *“anteriormente al 1° settembre 1967 in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione”*.

Si rammenta che l'**obbligo** di preventivo **titolo edilizio** è stato introdotto **nel 1942 dalla Legge urbanistica** (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942), **ma limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati**. Solo con l'**art. 10, L. 765/1967** (che ha sostituito il suddetto art. 31 a decorrere dal 01/09/1967) tale limitazione è stata soppressa e l'**obbligo** di premunirsi della **licenza edilizia** è stato **esteso a tutto il territorio comunale** e quindi **anche alle zone fuori del centro abitato**.

Partendo da questo presupposto, valutando anche la tecnica costruttiva, si presume che l'immobile sia stato edificato tra il 1942 e il 1967 fuori dal centro abitato per cui all'epoca **non c'era obbligo di licenza edilizia: dunque è da considerarsi legittimo**.

#### 5. Provenienza

**2004** - L'immobile è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] (in regime di comunione dei beni con il Sig. [REDACTED]) per **atto di compravendita** notaio Leonello Anderlini rep. 49766 racc. 29595 del 07.06.2004 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Rieti al n. 4130 di formalità il 28.06.2004 (si allega copia).

**2019** - Atto per causa di morte - **Certificato di Denunciata Successione** in morte del Sig. [REDACTED] [REDACTED] (13.05.2011) trascritto l'11.12.2019 Reg.Part.7720 Reg.Gen.9457 rep. 357191 volume 88888 del 04.12.2019

**2020** - Atto per causa di morte - **Certificato di Denunciata Successione** in morte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 13.03.2020 Reg.Part.1587 Reg.Gen.1934 rep. 80294 volume 88888 del 09.03.2020.

## RELAZIONE DI STIMA

L'immobile sarà stato valutato con il metodo seguente:

### OGGETTO DELLA STIMA:

**Appartamento sito in frazione di Ospanesco Comune di Pescorocchiano (Rieti) Via Casa Olivieri n.25, piano T/1**

### Calcolo della superficie commerciale da moltiplicare al valore/mq x il coefficiente di riduzione:

Abitazione piano rialzato: 27,00 mq pari a 1 = 27,00 mq circa;

Vano non abitabile: 24,50 mq pari a 0,50 = 12,25 mq circa;

Balcone: 9,00 mq pari a 1/4 = 2,25 mq circa;

**TOTALE superficie commerciale 41,50 mq circa**

Poiché per la piccola frazione in questione (Ospanesco) è situata in un territorio prevalentemente boschivo, agricolo, privo di servizi, lo scrivente utilizzerà i valori relativi al Comune di Pescorocchiano decurtati del 40%.

- **Valore di riferimento 1:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale siti nel territorio del Comune di Pescorocchiano (RI), codice zona B1, Fascia/zona: Centrale:

- abitazioni di tipo economico: **350,00 Euro/mq;**

Applico la decurtazione del 40% ----- 350,00 Euro/mq - 40% = **210,00 Euro/mq**

*(Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate II semestre 2023).*

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione residenziale siti nel territorio del Comune di Pescorocchiano (RI):

- abitazioni in stabili di 2° fascia – valore minimo: **534,00 Euro/mq;**

Applico la decurtazione del 40% ----- 534,00 Euro/mq – 40% = **320,40 Euro/mq;**

*(Quotazioni immobiliari Lazio/Rieti/Pescorocchiano - borsinoimmobiliare.it – aprile 2024).*

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- *Immobilabile paragonabile n. 1:* € 25.000,00 / 80,00 mq = 312,50 €/mq;

- *Immobilabile paragonabile n. 2: € 15.000,00 / 80,00 mq = 187,50 €/mq;*

- *Immobilabile paragonabile n. 3: € 15.000,00 / 65,00 mq = 230,50 €/mq;*

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(312,50 \text{ €/mq} + 187,50 \text{ €/mq} + 230,76 \text{ €/mq}) / 3 = 730,76 \text{ €/mq} / 3 = 243,58 \text{ €/mq}$  arrotondato a **240,00 €/mq.**

Applico la decurtazione del 40% -----  $240,00 \text{ Euro/mq} \times 0,6 = \mathbf{144,00 \text{ Euro/mq}}$

\* \* \* \* \*

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

$(210,00 \text{ €/mq} + 320,40 \text{ €/mq} + 144,00 \text{ €/mq}) / 3 = 674,40 \text{ €/mq} / 3 = 224,80 \text{ €/mq}$  arrotondato a **220,00 €/mq**

#### STIMA ANALITICA

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$41,50 \times 220,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 9.130,00}$

**Tenuto conto dello stato in cui versa l'immobile lo scrivente ritiene congruo un'ulteriore decurtazione del 20% per cui si avrà:**

$€ 9.130,00 - 20 \% = € 7.304,00$

Si può giungere alla conclusione che il più attendibile valore dell'immobile oggetto della presente stima è il seguente: **€ 7.304,00 arrotondato a € 7.000,00.**

**VALORE DI STIMA € 7.000,00**

Roma 21/05/2024



PIETRO INFANTE  
architetto  
07.06.2024 10:38:04  
GMT+01:00  
Il Tecnico

Arch. Pietro Infante

## ALLEGATI