

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **24/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-11-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fabbricato per**  
**attività agricola**

Esperto alla stima: Arch. Aldo Langone

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via di Valle Carbona snc - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Fabbricato per attività agricola

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

foglio 10, particella 315, subalterno 501 graffato con p.la 320 sub. 502, indirizzo VIA DI VALLE CARBONA SNC, piano T, comune Torrita Tiberina, categoria D/10, rendita € 3.976,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via di Valle Carbona snc - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Fabbricato per attività agricola

**Corpo:** A

**Possesso:** libero nella disponibilità degli esecutati

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

**Bene:** via di Valle Carbona snc - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Fabbricato per attività agricola

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via di Valle Carbona snc - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Fabbricato per attività agricola

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Beni:** via di Valle Carbona snc - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Fabbricato per attività agricola

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** via di Valle Carbona snc - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Fabbricato per attività agricola

**Corpo:** A



**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via di Valle Carbona snc - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Fabbricato per attività agricola

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI (vedi punto 4.1.1 – Accertamento simulazione atti)

**8. Prezzo**

**Bene:** via di Valle Carbona snc - Torrita Tiberina (RM) - 00060

**Lotto:** 001 - Fabbricato per attività agricola

**Prezzo da libero:** € 76.122,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Torrita Tiberina (RM)**  
Località/Frazione  
via di Valle Carbona snc

**Lotto: 001 - Fabbricato per attività agricola**

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 (vedi punto 4.1.1 – Accertamento simulazione atti)

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

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in via di Valle Carbona snc

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]  
foglio 10, particella 315, subalterno 501 graffato con p.lla 320 sub. 502, indirizzo VIA DI VALLE CARBONA SNC , piano T, comune Torrita Tiberina, categoria D/10, rendita € 3.976,00

Confini:

confinante su tutti i lati con la stessa ditta (p.lla 503 non oggetto di pignoramento), salvo altri e diversi confini.

N.B. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità** rispetto alle planimetrie di censimento in atti: diversa distribuzione degli spazi con modifiche alle tramezzature e alle bucatore interne ed esterne;

rappresentazione di volumi non assentiti urbanisticamente;

destinazioni d'uso non conformi a quelle rilevate al sopralluogo (catastalmente locali per raccolta e lavorazione latte).

L'unità immobiliare, inoltre, risulta ancora intestata alla [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con tipo mappale e successiva procedura Docfa, voltura per il cambio di denominazione sociale,

Oneri tecnici: € 3.000,00 compresi oneri di legge

Diritti presentazione pratica: € 178,00



Oneri Totali: € 3.178,00

***N.B. La regolarizzazione catastale dovrà avvenire dopo quella urbanistica del successivo punto 7.1***

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

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

Torrita Tiberina è un comune italiano di 1 064 abitanti della città metropolitana di Roma Capitale. La presenza del Tevere e del fiume Farfa fecero del territorio di Torrita Tiberina, e più in generale della bassa Sabina, il luogo ideale per gli insediamenti umani, testimoniati da ritrovamenti di epoca preistorica (età del bronzo e del ferro) e da resti appartenenti alle civiltà sabina, capenate, etrusca, falisca e romana. All'VIII secolo e alle invasioni dei saraceni, che si stabilirono nella Sabina fino agli inizi del 900, risale l'esigenza di costruire strutture difensive e di avvistamento; e' proprio nell'VIII secolo che viene costruita la prima torre di osservazione di Torrita, a cui il paese deve il nome stesso.

**Caratteristiche zona:** agricola isolata agricola isolata, a rada edificazione

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Poggio Mirteto Scalo, Ponzano Romano, Roma, Rieti.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva naturale regionale Nazzano Tevere - Farfa.

**Attrazioni storiche:** Abbazia di Farfa.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Poggio Mirteto Scalo 10.5 Km, Casello Ponzano-Soratte per Autostrada E45 13 Km, Casello Fiano Romano per A1 17 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato libero 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:

- **Accertamento Simulazione Atti** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Rieti in data 02/07/2012 al n. 3190 di rep. trascritto a Rieti in data 06/08/2012 ai nn. 37344/26363.

Risulta annotata il 11/09/2012 ai nn.40761/6215 a margine della compravendita in Notaio Marlateresa Antonucci di Roma del 20/12/2010 Rep.n. 227976/7265 trascritta il 07/01/2011 ai nn.497/306.

- **Accertamento Simulazione Atti** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a rogito di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rieti in data 21/12/2017 al n. 5378 di rep. trascritto a Rieti in data 12/01/2018 ai nn. 1472/1064.

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



Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva a favore di** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]; a rogito di notaio Mariateresa Antonucci di Roma  
in data 28/10/2003 al n. 191938 di rep.; trascritta a Roma2 in data 31/10/2003 ai nn.  
49278/12242.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED]  
[REDACTED] oltre in-  
teressi e spese ; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Rieti in data 09/03/2021  
al n. 196 di rep. iscritto a Rieti in data 29/03/2021 ai nn. 16040/11315;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

**Aggiornamento ipotecario al 07/10/2022 (vedi allegato n. 05 A).**

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non dichiarate

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non dichiarate

**Millesimi di proprietà:** Non dichiarate

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non dichiarate

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessita (art. 3 comma 3 del D.Lgs. 192/2005)

**Indice di prestazione energetica:** vedi sopra

**Note Indice di prestazione energetica:** vedi sopra

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]



██████████ per la piena proprietà dal 05/08/1997 al 28/10/2003 in forza di Atto di compravendita da potere sig. Pizzo Marco - a rogito di notaio Mariateresa Antonucci di Roma, in data 05/08/1997, ai nn. 86871/1835; trascritto a Roma 2, in data 06/08/1997, ai nn. 27706/17667.  
N.B. La soc. acquista il terreno censito al fg. 10, p.lla 43 di sup. catastale di mq. 3.170,00 (quale fabbricato rurale) oggi p.lle oggetto di pignoramento.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ per la piena proprietà dal 28/10/2003 al 20/12/2010 in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mariateresa Antonucci di Roma, in data 28/10/2003, al n. 191937 di rep.; trascritto a Roma 2, in data 31/10/2003, ai nn. 49277/32717.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ per la piena proprietà dal 20/12/2010 ad oggi (**attuale proprietario**). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Mariateresa Antonucci di Roma, in data 20/12/2010, ai nn. 227976/7265; trascritto a Roma 2, in data 07/01/2011, ai nn. 497/306.

N.B.:

Vedi punto 4.1.1 – Accertamento simulazione atti

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B. L' Ufficio Tecnico del Comune di Torrita non ha inteso rilasciare Attestazione circa le pratiche reperite e pertanto la conformità edilizia viene espressa sui documenti inoltrati mezzo pec in più fasi dall' U.T. stesso. Lo scrivente pertanto non assume responsabilità circa ulteriori pratiche edilizie che non dovessero essergli state consegnate.

Numero pratica: n. 10 del 03.09.2003

Intestazione: Sig. ██████████

Tipo pratica: Concessione in sanatoria n. 634 del 28.02.1995

Per lavori: ampliamento fabbricato adibito alla trasformazione di prodotti agroalimentari.

Oggetto: sanatoria edilizia

Numero pratica: prot. n. 43166 del 01.12.2010

Intestazione: Sig. ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione Paesaggistica Det. n. A6428 del 25.11.2010

Per lavori: ampliamento e ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di un agriturismo.

Numero pratica: n. 2783 del 12.10.2013

Intestazione: Sig. ██████████

Tipo pratica: P.d.C. n. 2 del 12.10.2013

Per lavori: ampliamento e ristrutturazione dell' ex caseificio e casa padronale in loc. Valle Carbone.

**N.B.** Interessa anche porzioni di edificio non oggetto di pignoramento

Numero pratica: pervenuta priva di protocollo

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Fine lavori parziale e Certificato di Collaudo parziale fine lavori relativo al P.d.C. n. 2 del 12.10.2013

Presentazione: 03.06.2019



**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati per attività agricole [D10]**

La fine lavori relativa al P.d.C. n. 2 del 12.10.2013 è parziale in quanto la maggior parte delle opere previste progettualmente non sono state realizzate (come da dichiarazione rilasciata all' Ufficio Tecnico competente ed allegata alla presente stima). Le dimensioni esterne sono pressochè rispettate ma sono completamente difformi al P.d.C. le distribuzioni spazio-funzionali, le bucatore interne ed esterne, le destinazioni d' uso e le altezze dei vani, queste ultime poiché non è stato eseguito il piano primo previsto progettualmente. Si rilevano inoltre volumi non autorizzati (chiusura portico lato ovest e realizzazione ufficio lato nord-est, vedi elaborato allegato n. 01-B)

Regolarizzabili mediante: i volumi realizzati in assenza di autorizzazione non sono regolarizzabili urbanisticamente e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato ante-operam ed eseguita la demolizione degli stessi, restando le spese di riduzione in pristino e le eventuali sanzioni amministrative previste dalla L.R. Lazio n. 15/08 a carico della parte acquirente; le opere interne, le bucatore interne ed esterne e le destinazioni potranno essere regolarizzate mediante presentazione C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell' art. 22 della L.R. 15/08 (accertamento di conformità).

Descrizione delle opere da sanare: la diversa distribuzione degli spazi interni, delle bucatore e le destinazioni sono regolarizzabili previo pagamento dell'oblazione prevista dalla L.R. 15/08 comma 2 lettera c), nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale che si valuta in via puramente presuntiva in € 1.000,00 restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in € 1.500,00, restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente. Le demolizioni di cui sopra vengono valutate da computo metrico a parte eseguito in € 9.000,00 circa, compreso lo smaltimento dei materiali di risulta, restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente.

Onorari tecnici: € 2.500,00 compresi oneri di legge

Oblazione: € 1.000,00

Costi di demolizione: € 9.000,00

Oneri Totali: € 12.500,00

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

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati per attività agricole [D10]****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale - Variante
In forza della delibera:	D.G.R. n. 164 del 21.04.2015
Zona omogenea:	E1 – Agricola produttiva

La zona è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell' art. 136 D.Lgs. 42/04 s.m.i. imposto con D.M. del 05/12/89 che comporta la richiesta del relativo nulla osta per i lavori edili da eseguirsi.

Nella specifica zona Agricola oltre alle norme di P.R.G. vanno rispettate quelle di cui alla L.R. Lazio n.38 del 22/12/99.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.





Manto di copertura materiale: **lamiere zincate, pannelli coibentazione: inesistente** condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna materiale: **pavimento prefinito/ceramica/rustico**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **privo di allaccio indipendente alla linea elettrica**

Idrico alimentazione: **non è allacciato alla rete comunale nè servito da autoclave**

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

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Alla superficie utile vengono detratte e non calcolate ai fini della stima quelle da ridurre in pristino poichè non autorizzate urbanisticamente. La destinazione d'uso è desunta dall' ultima planimetria catastale, in atti dal 29/07/2003, non essendo stato completato il richiesto cambio d' uso con il P.d.C. n. 2/2013.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Manufatto per attività agricola	superf. interna netta	216,00	1,00	216,00
		<b>216,00</b>		<b>216,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):**

**non risultano presenti valori di riferimento nella zona interessata per la destinazione d'uso del bene in stima.**

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

Il metodo di stima piu' idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione recentemente



effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed in particolare considera con calcoli a parte eseguiti le spese da sostenere dall' eventuale acquirente per la mancanza di allacci indipendenti ai pubblici servizi (idrico ed elettrico) e della necessità di realizzarli con imposizione di servitù coattive sulle proprietà confinanti fino alla via pubblica oltre che a un sistema di scarico autodepurante (fitodepurazione e similari) anch' esso mediante servitù coattiva su terreno confinante. Si valuta altresì la necessità di costituire una servitù permanente di passaggio, anche con automezzi, sulla proprietà confinante e fino alla via pubblica con spese egualmente a carico dell' acquirente.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Torrita Tiberina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2;

Uffici del registro di Roma2;

Ufficio tecnico di Torrita Tiberina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale per attività agricola	216,00	€ 500,00	€ 108.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.000,00
Valore corpo			€ 108.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.000,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati per attività agricole [D10]	216,00	€ 108.000,00	€ 108.000,00

## 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% ) € 16.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 15.678,00

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: € 76.122,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 76.122,00

Data generazione:  
10-10-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Aldo Langone**

