



TRIBUNALE di RIETI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:

..... **"omissis"** **S.p.a.**

e per essa quale mandataria **"omissis"** S.P.A.

contro:

..... **"omissis"**



N° Gen. Rep. **33 / 2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21.04.2026 ore 12.00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marilina GUGLIELMI**

Custode Giudiziario: **Avv. Cristiana MASSI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE (versione privacy)

Lotto 01 – (UNICO)



Piena Proprietà 1/1

APPARTAMENTO in edificio bifamiliare con **AREA CORTILIZIA**

Comune di **GRECCIO (RI)** c.a.p. 02045 – Via Fonte Cavalieri s.n.c.



Esperto alla stima: Architetto **Marco SIGNORETTI**

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Paolessi n. 83 - 02100 Rieti

Telefono / Fax: 0746-200.628

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signorette@archiworldpec.it



1. Dati Catastali

Bene: Comune di **GRECCIO** (RI) c.a.p. 02045 – Via Fonte Cavalieri s.n.c.

Lotto: 01 (unico)
Piena Proprietà 1/1
APPARTAMENTO in edificio bifamiliare **con AREA CORTILIZIA**

ASTE GIUDIZIARIE® INTESTAZIONE CATASTALE intero compendio:

- **"omissis"** nata a [REDACTED] C.F. : **"omissis"**
Proprietà 1/1

Compendio costituito da **n. 3 cespiti** come di seguito identificati:

CATASTO FABBRICATI:

APPARTAMENTO

Corpo A

- foglio **4**, particella **259**, subalterno **2**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Fonte Cavalieri s.n.c., piano 1°
comune GRECCIO (Codice: E160)
categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani,
superficie catastale 80 mq, rendita € 232,41

CATASTO TERRENI:

AREA CORTILIZIA (con sovrastante RIMESSA) :

Corpo B

- foglio **4**, particella **307**, comune GRECCIO (Codice: E160)
Qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 240 mq, R.D. € 0.37, R.A. € 0.62

AREA CORTILIZIA (con sovrastante MAGAZZINO) :

Corpo C

- foglio **4**, particella **309**, comune GRECCIO (Codice: E160)
Qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 60 mq, R.D. € 0.09, R.A. € 0.15

2. Stato di possesso

Compendio non occupato, nella disponibilità della debitrice (*considerato libero per la procedura*)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Verificata con esito: Negativo

4. Creditori Iscritti

..... "*omissis*" S.p.a.

con sede a

– C.F.: "*omissis*"

Ipoteca Volontaria iscritta a Rieti in data 08.02.2008 **Form. 175**

5. Comproprietari

Nessuno.

6. Misure Penali

Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito: **POSITIVO**

8. Prezzo

Prezzo a base d'asta in cifra tonda : € **48.000,00**

..... (*diconsi euro quarantotto mila /00*)

Beni:

Comune di **GRECCIO (RI)**
Via Fonte Cavalieri s.n.c. – c.a.p. 02045

Lotto: 01 (unico)

APPARTAMENTO in edificio bifamiliare con **AREA CORTILIZIA**

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:

APPARTAMENTO in edificio bifamiliare con **AREA CORTILIZIA**

Comune di **GRECCIO (RI)**
Via Fonte Cavalieri s.n.c. – c.a.p. 02045

Quota e tipologia del diritto dell'intero compendio pignorato

- **"omissis"** F.: **"omissis"**
Proprietà 1/1
Precedente residenza: Via Fonte Cavalieri n. 1 - GRECCIO - c.a.p. 02045 (RI)
Attuale residenza: Via Ettore Pollastrini n. 110 - RIETI - c.a.p. 02100 (RI)

Comproprietari:
Nessuno

Compendio pignorato identificato in CATASTO come segue:

INTESTAZIONE CATASTALE intero compendio:

- **"omissis"** F.: **"omissis"**
Proprietà 1/1

Identificativo corpo: **A****APPARTAMENTO** al Piano 1° in edificio bi-familiare**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]CATASTO FABBRICATI:

- foglio **4**, particella **259**, subalterno **2**, scheda catastale presente in atti, indirizzo: Via Fonte Cavalieri S.n.c., piano 1°
comune GRECCIO (Codice: E160)
categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani,
superficie catastale 80 mq, rendita € 232,41
Derivante da:
COSTITUZIONE del 18/04/1984 in atti dal 12/01/1990 (n. 25.1/1984)

Confini (Fg. 4):

Lati Nord-Sud e Ovest: p.lla 259, affaccio su corte comune con altra U.I.U..
Lato Est: affaccio su p.lla 308 (particella estranea alla procedura)

Identificativo corpo: **B****AREA CORTILIZIA** (con sovrastante RIMESSA) :CATASTO TERRENI:

- foglio **4**, particella **307**, comune GRECCIO (Codice: E160)
Qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 240 mq, R.D. € 0.37, R.A. € 0.62
Derivante da:
FRAZIONAMENTO in atti dal 02/05/1988 (n. 42684)

Confini (Fg. 4):

Nord: p.lla 306
Sud: p.lla 1153 e p.lla 131
Est: p.lla 259 e p.lla 309
Ovest: p.lla 1146

Identificativo corpo: **C****AREA CORTILIZIA** (con sovrastante MAGAZZINO)CATASTO TERRENI:

- foglio **4**, particella **309**, comune GRECCIO (Codice: E160)
Qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie 60 mq, R.D. € 0.09, R.A. € 0.15
Derivante da:
FRAZIONAMENTO in atti dal 02/05/1988 (n. 42684)

Confini (Fg. 4):

Nord: p.lla 259
Sud: p.lla 131
Est: p.lla 310
Ovest: p.lla 307

Conformità catastale (intero compendio):

Nelle more di quanto segnalato al P.to 7.1 ("conformità edilizia"), non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:**Corpo A:**

APPARTAMENTO al Piano 1° in edificio bi-familiare :

(Fg. 4 p.Ila 259 sub. 2)

Appartamento inserito al Piano Primo di un edificio ristrutturato negli anni '80, interamente ad uso residenziale su due livelli fuori terra, ubicato nei pressi della strada di collegamento tra il capoluogo e il santuario francescano, nel Comune di GRECCIO (RI).

L'accesso all'abitazione è da Via Fonte Cavalieri per il tramite di una **corte comune** ad altra unità immobiliare al Piano Terra (p.Ila 259 sub. 1), quest'ultima esclusa dalla procedura, e da detta corte all'appartamento per il tramite di una scala esterna ad uso esclusivo.

L'appartamento, con esposizione su quattro lati, si compone di: soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno e balcone lato Est, per una superficie utile netta complessiva di **mq. 72.06 ca.** corrispondente ad una superficie equivalente "ragguagliata" (omogeneizzata) di **mq. 62.03 ca.**

Completa il compendio un'ulteriore **area cortilizia**, quest'ultima ad uso esclusivo, costituita da due particelle di terreno (p.Ila 307 e 309), a ridosso della corte comune (p.Ila 259), con accesso da quest'ultima, della superficie catastale rispettivamente di mq. 240 (p.Ila 307) e mq. 60 (p.Ila 309), su porzioni delle quali sono stati realizzati n. 2 distinti manufatti (Corpo "B" e Corpo "C")

Corpo B:

AREA CORTILIZIA (con sovrastante RIMESSA):

(Fg. 4 p.Ila 307)

Area cortilizia costituita da una particella di terreno di mq. 240 (catastali) sulla quale è stato ricavato un manufatto seminterrato allo stato grezzo ("rustico") ad uso "Rimessa", realizzato senza titolo edilizio in muratura di blocchi di cemento, solaio in travetti precompressi e copertura piana, ricavato nello spazio retrostante il muro di contenimento tra le p.Ile 307 e p.Ila 309, con accesso da quest'ultima.

Il manufatto si compone di due vani, di cui il maggiore di mq. 30.30 ca., ed il più piccolo, lato Nord, del quale non è stato possibile rilevarne la consistenza in quanto non accessibile.

Corpo C:

AREA CORTILIZIA (con sovrastante MAGAZZINO):

(Fg. 4 p.Ila 309)

Area cortilizia costituita da una particella di terreno di mq. 60 (catastali) sulla quale è stato costruito un manufatto su unico livello interamente fuori terra, in pessime condizioni manutentive, praticamente diruto, ad uso "Magazzino", realizzato senza titolo edilizio in muratura di blocchi di tufo e copertura in lamiera, ricavato inizialmente sulla corte esclusiva dell'originario proprietario, attualmente ricadente in parte sulla p.Ila 309 (oggetto di pignoramento) ed in parte sulle p.Ile 308 e 310 appartenenti ad altra proprietà, estranea alla procedura.

Il manufatto, nella consistenza attuale, si compone di un unico vano di mq. 17.86 ca.

Caratteristiche zona: rurale, ordinaria.

Area urbanistica: agricola, a traffico modesto, con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Compendio non occupato, nella disponibilità della debitrice (*considerato libero per la procedura*)

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 DI VINCOLO:

Atto d'obbligo a rogito della Dott.ssa **"omissis"** ,

notaio in Magliano Sabina (RI), stipulato in data 30.01.1980 Rep. 226 Racc. 164;

Atto registrato a RIETI in data 07.02.1980 n. 345;

Atto trascritto a RIETI in data 06.02.1980 **Form. 723;**

(Rif. Allegato 4.3)

Atto mediante il quale il Sig. **"omissis"** (dante causa dell'attuale debitrice),

per ottenere la Concessione Edilizia dal Comune di Greccio (RI), ha vincolato il terreno di mq. 12.649 distinto al Fg. 4, p.lle 127, 130, 259, 256, 266 e 166, a servizio dell'ampliamento del costruendo fabbricato (attuale compendio pignorato distinto al Fg. 4 p.lla 259, oggi sub. 1 e sub.2)

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:

- **"omissis"** **S.p.a.**

con sede in

- C.F.: .. **"omissis"** .

contro:

- **"omissis"** ...

EE:..... **"omissis"**

Proprietà 1/1

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00;

Ipoteca a rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Terni (TR)

Atto stipulato in data 01/02/2008 ai nn. 165777/30987;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 08/02/2008 **Form. 175**



4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento

a favore di:

- **"omissis"** **S.P.A.**
con sede a C.F.: **"omissis"**
contro
- **"omissis"**
Proprietà 1/1

Derivante da:

Verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale di Rieti
in data 31/03/2025 Rep. n. 247

Pignoramento trascritto a RIETI in data 02/04/2025 **Form. 2601**



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

Verificata a tutto il 17.03.2026

4.3 Misure Penali

Non rilevate .



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate *(in assenza di condominio costituito)*

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate *(in assenza di condominio costituito)*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate

Millesimi di proprietà: non rilevati *(in assenza di condominio costituito)*

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati *(in assenza di condominio costituito)*

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "G"

Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della
Regione Lazio in data 09.02.2026 al n. prot. 12895



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: in riferimento all'intero compendio

..... dal 06/07/1999 ad oggi (attuale proprietaria)

- *"omissis"* : *"omissis"*
Proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa *"omissis"*
notaio in Rieti (RI), stipulato in data 06/07/1999 Rep. n. 13969;
Atto trascritto a RIETI in data 20/07/1999 **Form. 3555**.

Precedente p
..... *"omissis"* C.F.: *"omissis"*
Proprietaria 1/1 fino al 06/07/1999



..... dal 15.02.1990 al 06/07/1999

Titolare/Proprietario: in riferimento all'intero compendio

..... *"omissis"* : *"omissis"*
Proprietaria 1/1 fino al 06/07/1999

In forza di atto di Compravendita a rogito del Dott. *"omissis"* Notaio in Rieti (RI),
stipulato in data 15.02.1990, Rep. n. 69748;
Atto trascritto a RIETI in data 05.03.1990 **Form. 1475**

Precedente proprietario:
• *"omissis"* : *"omissis"*
Proprietà 1/1 fino al 15.02.1990





7. PRATICHE EDILIZIE:



In riferimento al Corpo **A:**

APPARTAMENTO al Piano 1° in edificio bi-familiare :
(Fg. 4 p.IIIa 259 sub. 2)



Numero pratica: **05/1980** prot. 1395 del 28/02/1980

Intestazione: **"omissis"** (dante causa dell'attuale debitrice)

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori:

"ampliamento, restauro, risanamento igienico del fabbricato rurale sito in località Fonte Cavalieri"

Presentazione in data: 11.05.1979 prot. 1395

Rilascio in data: 28/02/1980 prot. 1395

Abitabilità: Non rilasciata



In riferimento al Corpo **B:**

AREA CORTILIZIA (con sovrastante RIMESSA):
(Fg. 4 p.IIIa 307)



Nessuna pratica presentata e/o rilasciata



In riferimento al Corpo **C:**

AREA CORTILIZIA (con sovrastante MAGAZZINO):
(Fg. 4 p.IIIa 309)



Numero pratica: **241/1986** prot. 5270 del 01.12.1986

Intestazione: **"omissis"** (dante causa dell'attuale debitrice)

Tipo pratica: **Concondo Edilizio** (tratto dalla ex. Legge 47/85)

Per lavori:

"Realizzazione di manufatto ad uso Magazzino-Ripostiglio-Tettoia in località Fonte Cavalieri"

Domanda presentata in data: 01.12.1986 prot. 5270

Stato della pratica: L'istanza di condono risulta "pendente", non ancora definita.

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non risulta rilasciata



7.1 Conformità edilizia:In riferimento al Corpo **A:****APPARTAMENTO** al Piano 1° in edificio bi-familiare :
(Fg. 4 p.IIIa 259 sub. 2)

Come detto, l'edificio all'interno del quale è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento è stato ristrutturato negli anni '80 in virtù del seguente titolo edilizio (Rif. Allegato 4.3) :

Numero pratica: **05/1980** prot. 1395 del 28/02/1980

Intestazione: **"omissis"** (dante causa dell'attuale debitrice)

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori:

"Ampliamento, restauro, risanamento igienico del fabbricato rurale sito in località Fonte Cavalieri"

Presentazione in data: 11.05.1979 prot. 1395

Rilascio in data: 28/02/1980 prot. 1395

Dal confronto dello stato dei luoghi, rilevati durante il sopralluogo, con la consistenza rappresentata nelle planimetrie allegate al citato titolo edilizio rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di GRECCIO (RI) (Rif. ATTESTAZIONE Ufficio Tecnico Comunale prot. 2019 del 18.03.2026 – Allegato 4.1) è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza, fatta eccezione per i lati Est-Ovest del fabbricato, di dimensioni maggiori rispetto all'originario progetto.

Per detta difformità, in "VARIANTE" all'originario titolo edilizio, il Comune di GRECCIO (RI) non ha emesso alcuna autorizzazione, né risultano provvedimenti e/o istanze a sanatoria e/o in variante.

La citata irregolarità, contenuta nel 10% dell'originaria misura di progetto, configura una "parziale difformità" dalla Concessione Edilizia, ai sensi dell'art. 17, c.1, lett c) della L.R. 15/2008 (modifica < 15%).

Ne deriva che, a giudizio dello scrivente, la difformità evidenziata possa essere regolarizzata, previa acquisizione della "compatibilità paesaggistica" (art. 36-bis, comma 4, DPR 380/2001) e dell'"autorizzazione sismica" (art. 36-bis, comma 3-bis, DPR 380/2001) in quanto area sottoposta a vincolo, trovando applicazione:

- L'art. 36-bis del DPR 380/2001 ("Accertamento di conformità") avente ad oggetto "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali",

dove al comma 1), prevede :

"In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione"..... ,

nel presupposto della contemporanea conformità di quanto realizzato alla normativa edilizia vigente al momento dell'abuso (anno 1980) e alla disciplina urbanistica attualmente vigente, in virtù della

zonizzazione del P.R.G. (Zona E/3 Agricola a diffusa urbanizzazione rurale) che rimanda alla vigente L.R. 38/99 e ss.mm.ii., per le "Zone Agricole, laddove all'art. 55 comma 2 è consentito che:

“Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 % delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario”.

In relazione al valore dell'intero compendio e considerata la consistenza e tipologia dell'abuso, i costi per la regolarizzazione, riconducibili alle spese tecnico-professionali, al “danno ambientale” (art. 36-bis, comma 5-bis, DPR 380/2001) e all’“oblazione” (art. 36-bis, comma 5, DPR 380/2001), sono stati ragionevolmente “assorbiti” nella:

“Riduzione del valore del 30 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E.”

(Vedi P.to 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima)

Si precisa infine che le ulteriori e minori irregolarità riscontrate, riconducibili ad una diversa consistenza e posizione di alcune aperture esterne del fabbricato e della scala esterna di collegamento del Piano Terra con il Piano primo, sono “assorbite” dall’incremento di superficie/volume, pertanto tutte difformità riconducibili e regolarizzabili con il citato art. 36-bis del DPR 380/2001.

E’ ulteriormente doveroso auspicare che, in quanto normativa di recente emanazione (L. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, D.Lgs. 190/2024 e L. 182/2025), con giurisprudenza non ancora consolidata, l’interpretazione del nuovo art. 36-bis, finalizzato alla regolarizzazione “ex-post” delle difformità evidenziate, sia da condividere con l’Ufficio Tecnico Comunale all’esito di un parere preventivo da acquisire preliminarmente alla formulazione di un’ eventuale offerta d’acquisto.

In riferimento al Corpo **B**:

AREA CORTILIZIA (con sovrastante RIMESSA):

(Fg. 4 p.lla 307)

Come detto, sulla limitrofa particella di terreno distinta al Fg. 4 p.lla 307, è stato rinvenuto un manufatto seminterrato allo stato grezzo (“rustico”) ad uso “Rimessa”, realizzato in muratura di blocchi di cemento con solaio in travetti precompressi e copertura piana, ricavato nello spazio retrostante il muro di contenimento tra le p.lle 307 e p.lla 309.

Per detto manufatto il Comune di GRECCIO (RI) non ha rilasciato alcun tipo di provvedimento autorizzativo, né risultano presentate istanze di sanatoria e/o condono edilizio, né può essere asserita un’epoca di realizzazione in regime di “edilizia libera” in considerazione del fatto che nell’ Atto di Compravendita del Notaio **“omissis”** del 06.07.1999 rep. 13969, trascritto a Rieti in data 20.07.1999 Form. 3555, non viene indicato il manufatto, né risulta sia mai stato catastalmente censito, e quindi da ritenersi abusivamente realizzato in epoca successiva alla stipula.

Ne deriva che, a giudizio dello scrivente, **l’assenza del titolo edilizio** non possa essere regolarizzata, non trovando applicazione:

- né gli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001 (“Accertamento di conformità”);
- né il combinato disposto dell’art. 40 comma 6 della L. 47/85 e dell’art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 (“Sanatoria ex-post”)

anche in considerazione del fatto che, come specificato nell'art. 40, ultimo comma, della L. n. 47/1985 :

- L'epoca delle "ragioni del credito" per cui si interviene o procede (*ipoteca volontaria iscritta in data 08.02.2008 Form. 175, derivante da mutuo fondiario stipulato in data 01.02.2008*) risultano successive sia al D.L. 269/2003 del 30.09.2003 (in vigore dal 01.10.2003) e sia alla relativa Legge di conversione (L. 326/2003) del 24.11.2003 (ultima legge sul condono edilizio, cd "3° Condonò Edilizio").

Pertanto il manufatto, di modesta consistenza e tra l'altro allo stato grezzo ("rustico"), ubicato in zona paesaggisticamente vincolata e a confine con una proprietà privata estranea alla procedura (Fig. 4 p.lla 131), risulta **realizzato in assenza di titolo e non regolarizzabile**.

Considerato che la rimozione del locale abusivo possa ottenersi chiudendo semplicemente l'accesso ricavato nel muro di contenimento tra le p.lle 307 e p.la 309, rendendolo pertanto "tombato" ed inutilizzabile, senza pregiudicare la stabilità del retrostante terrapieno, i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, anche in relazione al valore dell'intero compendio, sono stati ragionevolmente "assorbiti" nella: *"Riduzione del valore del 30 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E."*

(Vedi P.to 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima)

In riferimento al Corpo **C:**

AREA CORTILIZIA (con sovrastante MAGAZZINO):

(Fig. 4 p.la 309)

Come già precisato, su **porzione** della limitrofa particella di terreno distinta al Fig. 4 p.la 309 oggetto di pignoramento, è stato rinvenuto un piccolo manufatto su unico livello interamente fuori terra, in pessime condizioni manutentive, praticamente diruto, ad uso "Magazzino", realizzato senza titolo edilizio in muratura di blocchi di tufo e copertura in lamiera.

(Rif. Allegato 1.1 "Planimetria di rilievo" - Corpo "C")

Per tale manufatto è stata inoltrata al Comune di GRECCIO nel 1986, la seguente domanda di condono: (Rif. Allegato 4.4) :

Numero pratica: **241/1986** prot. 5270 del 01.12.1986

Intestazione: "**omissis**" (..... "**omissis**")nte causa dell'attuale debitrice)

Tipo pratica: **Condono Edilizio** (tratto dalla ex. Legge 47/85)

Per lavori:

"Realizzazione di manufatto ad uso Magazzino-Ripostiglio-Tettoia in località Fonte Cavalieri"

Domanda presentata in data: 01.12.1986 prot. 5270

Stato della pratica: L'istanza di condono risulta "pendente", non ancora definita.

La domanda di condono era originariamente riferita ad un manufatto della superficie di mq. 54.11, costituito da un Magazzino, n. 2 Tettoie ed un Ripostiglio.

A causa della precarietà costruttiva (*struttura in pali di legno e copertura in lamiera*) e del sostanziale stato di incuria ed abbandono, l'attuale consistenza del manufatto si è ridotta ad un unico vano di mq. 17.86 ca. (Rif. Allegato 4.4)

Dalla documentazione acquisita al Comune di GRECCIO (RI) in data 23.02.2026 n. prot. 1391 si segnala che la domanda di condono è stata oggetto di istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune con conseguenti richieste documentali come di seguito indicate e solo parzialmente integrate:

- Richiesta n. prot. 3025 del 25.03.1996;
- Richiesta n. prot. 7143 del 16.07.1997;
- Richiesta n. prot. 4829 del 23.06.1998;
- Richiesta n. prot. 966 del 31.01.2007;

Il citato manufatto venne realizzato inizialmente sulla corte esclusiva dell'originario proprietario, mentre attualmente, a seguito di frazionamenti e conseguenti trasferimenti di proprietà, il manufatto ricade:

- in parte sulla particella 309 (*corte esclusiva oggetto di pignoramento*)
- in parte sulla particella 259 (*corte, parzialmente pignorata, in quanto comune al altra U.I.U. estranea alla procedura*)
- in parte sulle particelle 308 e 310, appartenenti ad altra proprietà, estranea alla procedura. (Rif. Allegato 1.1 "Planimetria di rilievo")

Allo stato attuale non sono stati notificati dall'Ufficio Tecnico del Comune motivi ostativi alla definizione della domanda di condono, né comunicazioni di "non accoglimento" per omessa integrazione documentale, tuttavia il sottoscritto ritiene che, nella attuale consistenza ed ubicazione del manufatto, la domanda di condono non possa essere definita senza un preventivo accordo tra le diverse proprietà riconducibili all'area di sedime del manufatto; accordo che esula evidentemente dalla dinamica e dalla finalità della procedura esecutiva.

Per tali motivazioni, nella attuale consistenza ed ubicazione del cespite, tale immobile, tra l'altro di modestissimo valore, è stato escluso dalla valutazione estimativa, includendo la sola valutazione dell'area di sedime effettivamente pignorata, confermando in tal senso le medesime criticità evidentemente riscontrate nei precedenti trasferimenti di proprietà che hanno trattato i soli terreni e non già la quota/parte del manufatto, mai citato nei precedenti atti di compravendita e tra l'altro ad oggi non ancora urbanisticamente regolarizzato, né censito in catasto.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento Urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (P.R.G.) D.G.R. Lazio n. 3897 del 29.07.1998 D.G.R. Lazio n. 6204 del 17.11.1998 Piano regolatore generale (P.R.G.) (Variante Generale) D.G.R. Lazio n. 437 del 30.09.2011
Zona omogenea:	“E/3” Agricola a diffusa urbanizzazione rurale
Vincoli	L’area (Fig. 4 p.lle 259,307 e 209) risulta sottoposta a: <i>Vincolo ambientale</i> (Ex. L 1497/39) <i>Vincolo simico</i> (Ez. L. 64/74 e ss.mm.ii.) <i>Diritto di Uso Civico di pascolo</i>
Norme tecniche di attuazione:	Vedi C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di GRECCIO (RI) in data 23.02.2026 prot. 1390 (<i>Allegato 4.2 di perizia</i>)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di GRECCIO (RI) in data 23.02.2026 prot. 1390 (<i>Allegato 4.2 di perizia</i>)
Rapporto di copertura:	Vedi C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di GRECCIO (RI) in data 23.02.2026 prot. 1390 (<i>Allegato 4.2 di perizia</i>)
Altezza massima ammessa:	Vedi C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di GRECCIO (RI) in data 23.02.2026 prot. 1390 (<i>Allegato 4.2 di perizia</i>)
Volume massimo ammesso:	Vedi C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di GRECCIO (RI) in data 23.02.2026 prot. 1390 (<i>Allegato 4.2 di perizia</i>)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Descrizione corpo: **A****APPARTAMENTO** al Piano 1° in edificio bi-familiare :

(Fg. 4 p.lla 259 sub. 2)

Comune di GRECCIO (RI) Via Fonte Cavalieri – c.a.p. 02045

Appartamento inserito al Piano Primo di un edificio, ristrutturato negli anni '80, interamente ad uso residenziale su due livelli fuori terra, ubicato nei pressi della strada di collegamento tra il capoluogo e il santuario francescano, nel Comune di GRECCIO (RI).

L'accesso all'abitazione è da Via Fonte Cavalieri per il tramite di una corte comune ad altra unità immobiliare al Piano Terra (p.la 259 sub. 1), quest'ultima esclusa dalla procedura, e da detta corte all'appartamento per il tramite di una scala esterna ad uso esclusivo.

L'appartamento, con esposizione su quattro lati, si compone di: soggiorno, cucina, n. 2 camere, bagno e balcone lato Est, per una superficie utile netta complessiva di **mq. 72.06 ca.** corrispondente ad una superficie equivalente "ragguagliata" (omogeneizzata) di **mq. 62.03 ca.**

Completa il compendio un'ulteriore **area cortilizia**, quest'ultima ad uso esclusivo, costituita da due particelle di terreno (p.la 307 e 309), a ridosso della corte comune (p.la 259), della superficie catastale rispettivamente di mq. 240 (p.la 307) e mq. 60 (p.la 309), su porzione delle quali sono stati realizzati n. 2 manufatti (**Corpo "B" e Corpo "C"**)

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato

- "omissis" "omissis"
 Proprietà 1/1
 Precedente residenza: Via Fonte Cavalieri n. 1 - GRECCIO - c.a.p. 02045 (RI)
 Attuale residenza: Via Ettore Pollastrini n. 110 - RIETI - c.a.p. 02100 (RI)
 Comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale del compendio:

Appartamento in mediocri condizioni manutentive, inutilizzato da tempo, con fenomeni di condensa superficiale nelle pareti perimetrali per assenza di adeguato isolamento termico dell'involucro soprattutto in corrispondenza dei "ponti termici" (pavimenti, soffitti e finestre), con dotazioni (impianti, finiture, rivestimenti, ect.) modeste e di remota realizzazione.

Descrizione corpo: **B****AREA CORTILIZIA** (con sovrastante RIMESSA):

(Fg. 4 p.la 307)

Comune di GRECCIO (RI) Via Fonte Cavalieri – c.a.p. 02045

Area cortilizia costituita da una particella di terreno di mq. 240 (catastali) sulla quale è stato ricavato un manufatto seminterrato allo stato grezzo ("rustico") ad uso "Rimessa", realizzato senza titolo edilizio in muratura di blocchi di cemento, solaio in travetti precompressi e copertura piana, ricavato nello spazio retrostante il muro di contenimento tra le p.lle 307 e p.la 309, con accesso da quest'ultima.

Il manufatto si compone di due vani, di cui il maggiore di mq. 30.30 ca. ed il più piccolo, lato Nord, del quale non è stato possibile rilevarne la consistenza in quanto non accessibile.

Descrizione corpo: **C****AREA CORTILIZIA** (con sovrastante MAGAZZINO):
(Fg. 4 p.lla 309)

Comune di GRECCIO (RI) Via Fonte Cavalieri – c.a.p. 02045

Area cortilizia costituita da una particella di terreno di mq. 60 (catastali) sulla quale è stato costruito un manufatto su unico livello interamente fuori terra, in pessime condizioni manutentive, praticamente diruto, ad uso “Magazzino”, realizzato senza titolo edilizio in muratura di blocchi di tufo e copertura in lamiera, ricavato inizialmente sulla corte esclusiva dell’originario proprietario, attualmente ricadente:

- in parte sulla particella 309 (*corte esclusiva oggetto di pignoramento*)
- in parte sulla particella 259 (*corte, parzialmente pignorata, comune al altra U.I.U. estranea alla procedura*)
- ed in parte sulle particelle 308 e 310, appartenenti ad altra proprietà, estranea alla procedura.
(Rif. Allegato 1.1 “Planimetria di rilievo”)

Il manufatto, nella consistenza attuale, si compone di un unico vano di mq. 17.86 ca.

Caratteristiche descrittive (Corpo A):

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro ; condizioni: mediocri
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: Alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ordinarie
Manto di copertura	coibentazione: inesistente condizioni: mediocri
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: mediocri Tinteggiatura : inesistente
Pavim. Interna	materiale: monocottura eterogenea condizioni: mediocri
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: legno accessori: nessuno condizioni: discrete
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: monocottura condizioni: mediocri

Impianti:

Antifurto	inesistente
Ascensore	inesistente
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da collaudare
Energia solare	Inesistente

Fognatura

tipologia: **mista**, rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **scarsa**
condizioni: **mediocri**
alimentazione: **Serbatoio GPL**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **ordinarie**

Termico

Autonomo

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore autonomo con radiatori di lamiera
Stato impianto	mediocre
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevata.
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	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	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata riferita alla Superficie Netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) rilevate e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate (ragguagliate).

LOTTO_01 (lotto unico)				Sup. Reale (Netta) mq.	Coeff.	Sup. Equivalente (omogeneizzata) mq.
CORPO A	SOGGIORNO	P1	mq.	20,80	1	20,80
	CUCINA	P1	mq.	6,79	1	6,79
	DISIMPEGNO	P1	mq.	3,61	1	3,61
	WC	P1	mq.	3,31	1	3,31
	CAMERA 1	P1	mq.	13,14	1	13,14
	CAMERA 2	P1	mq.	11,87	1	11,87
	BALCONE	P1	mq.	12,54	0,2	2,51
Totale				72,06		62,03
CORPO B	RIMESSA	PT	mq.	30,30	1	30,30
	Totale			30,30		
CORPO C	MAGAZZINO	PT	mq.	17,86	1	17,86
	Totale			17,86		

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Valori relativi alla Agenzia del Territorio (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Periodo: 2° semestre 2025

Comune : GRECCIO (RI)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti:

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici, dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 1.000,00 (di Sup. Netta).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 07.02.2026

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio del Registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Greccio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

8.3 Valutazione corpi:

Corpo "A"

APPARTAMENTO al Piano 1° in edificio bi-familiare :

(Fg. 4 p.IIIa 259 sub. 2)

Comune di GRECCIO (RI) c.a.p. 02045 – Via Fonte Cavalieri

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente Mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
APPARTAMENTO - Corpo A	62.03		
	Mq. 62.03	€/mq 1.000,00	€ 62.030,00
Valore complessivo diritto e quota (prop. 1/1)			€ 62.030,00





Corpi "B" e "C"

**AREA CORTILIZIA** (Fg. 4 p.lla 307 e p.lla 309)

stimata nella percentuale del 10% sul valore del corpo A = _____ € 6.203,00

Riepilogo:

ID	Immobile		Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
Corpi A-B-C	Appartamento con area cortilizia		€ 68.233,00	€ 68.233,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 30% dovuta a:

€ 20.469,90

- immediatezza della vendita giudiziaria;
- assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 15%);
- spese tecnico-professionali, "danno ambientale" (art. 36-bis, comma 5-bis, DPR 380/2001) e "oblazione" (art. 36-bis, comma 5, DPR 380/2001)

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 01 (unico) :**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ **48.000,00**

..... in cifra tonda:

.....(diconsi Euro quarantottomila/00)



Data generazione:

18.03.2026

L'Esperto alla stima

Architetto Marco SIGNORETTI