



**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
promossa da: **EMACOLOR S.R.L.**



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **18/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c. 19/06/2024



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



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



**Esperto alla stima:** INGEGNERE EVA FERRARO  
**Codice fiscale:** FRRVEA73T41H501W  
**Partita IVA:** 00940980576  
**Studio in:** VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI  
**Email:** [ing.eva.ferraro@gmail.com](mailto:ing.eva.ferraro@gmail.com)  
**Pec:** [eva.ferraro@ingpec.eu](mailto:eva.ferraro@ingpec.eu)



**1. Dati Catastali****Beni:** Frazione Prime Case - Fara In Sabina (RI) - 02032**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria Catasto Fabbricati:**

- foglio 8, particella 729, indirizzo via di Prime Case snc, piano T, comune FARA IN SABINA, categoria F/1.

**Categoria Catasto Terreni:**

- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 714, qualità Uliveto Vigneto, classe 1, superficie catastale 32 mq, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,13;
- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 879, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 654 mq, reddito dominicale: € 2,20, reddito agrario: € 1,18;
- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 881, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 525 mq, reddito dominicale: € 1,76, reddito agrario: € 0,95;
- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 740, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 26 mq, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,05;
- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 839, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 726 mq, reddito dominicale: € 2,44, reddito agrario: € 1,31;
- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 886, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 725 mq, reddito dominicale: € 2,43, reddito agrario: € 1,31;
- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 885, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 12 mq, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,18;
- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 738, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 264 mq, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,48;
- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 887, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 668 mq, reddito dominicale: € 2,24, reddito agrario: € 1,21;
- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 742, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 38 mq, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,07;
- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 849, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 62 mq, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,11;
- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 848, qualità Uliveto, classe 2, superficie



catastale 324 mq, reddito dominicale: € 1,09, reddito agrario: € 0,59;

- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 835, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 40 mq, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,07;

- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 883, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 152 mq, reddito dominicale: € 0,51, reddito agrario: € 0,27;

- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 836, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 52 mq, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,09;

- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 865, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 42 mq, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,08;

- sezione censuaria FARA IN SABINA foglio 8, particella 711, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 88 mq, reddito dominicale: € 0,30, reddito agrario: € 0,16.

## 2. Stato di possesso

**Beni:** Frazione Prime Case - Fara in Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Le p.lle 714, 729 e la 879 sono occupate da [REDACTED] con un preliminare di compravendita registrato.

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Beni:** Frazione Prime Case - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Si

## 4. Creditori Iscritti

**Beni:** Frazione Prime Case - Fara in Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Frazione Prime Case - Fara in Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

ASTE GIUDIZIARIE®  
Nessuno  
6. Misure Penali

**Beni:** Frazione Prime Case - Fara in Sabina (RI) – 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Frazione Prime Case - Fara in Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

8. Prezzo

**Beni:** Frazione Prime Case - Fara in Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero (oltre IVA come per legge):**

**€ 121.176,00**

Beni in Fara In Sabina (RI)  
Frazione Prime Case

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Sito in Frazione Prime Case**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 10063591001

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 8, particella 729, indirizzo via di Prime Case snc, piano T, comune FARA IN SABINA, categoria F/1

Derivante da: Variazione toponomastica del 11/07/2017 Pratica RI0064186 in atti dall'11/07/2017 Variazione di toponomastica (n. 4307.1/2017).

Confini: Il bene confina con terreni della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 714, qualità Uliveto Vigneto, classe 1, superficie catastale 32 mq, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,13

Derivante da: Frazionamento del 24/05/2010 Pratica n. RI0074082 in atti dal 24/05/2010 presentato il 21/05/2010 (n. 74082. 1/2010)

Confini: Il bene confina con terreni della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 879, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 654 mq, reddito dominicale: € 2,20, reddito agrario: € 1,18

Derivante da: Frazionamento del 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

Confini: Il bene confina con terreni della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 881, qualità Uliveto, classe 2, superficie catastale 525 mq, reddito dominicale: € 1,76, reddito agrario: € 0,95

Derivante da: Frazionamento del 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

**Confini:** Il bene confina con terreni della stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 740, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 26 mq, reddito dominicale: € 0,09, reddito agrario: € 0,05

**Derivante da:** Frazionamento del 24/05/2010 Pratica n. RI0074082 in atti dal 24/05/2010 presentato il 21/05/2010 (n. 74082.1/2010)

**Confini:** Il bene confina con terreni della stessa ditta e strada comunale.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 839, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 726 mq, reddito dominicale: € 2,44, reddito agrario: € 1,31

**Derivante da:** Frazionamento del 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

**Confini:** Il bene confina con terreni della stessa ditta, proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e strada comunale.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 886, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 725 mq, reddito dominicale: € 2,43, reddito agrario: € 1,31

**Derivante da:** Frazionamento del 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

**Confini:** Il bene confina con terreni della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 885, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 12 mq, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,18

**Derivante da:** Frazionamento del 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

**Confini:** Il bene confina con terreni della stessa ditta, proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 738, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 264 mq, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,48

**Derivante da:** Frazionamento del 24/05/2010 Pratica n. RI0074082 in atti dal 24/05/2010 presentato il 21/05/2010 (n. 74082. 1/2010)

**Confini:** Il bene confina con terreni della stessa ditta, proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 887, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 668 mq, reddito dominicale: € 2,24, reddito agrario: € 1,21

**Derivante da:** Frazionamento 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

**Confini:** Il bene confina con terreni della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 742, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 38 mq, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,07

**Derivante da:** Frazionamento del 24/05/2010 Pratica n. RI0074082 in atti dal 24/05/2010 presentato il 21/05/2010 (n. 74082. 1/2010)

**Confini:** Il bene confina con terreni della stessa ditta, proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 849, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 62 mq, reddito dominicale: € 0,21, reddito agrario: € 0,11

Derivante da: Frazionamento del 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

Confini: Il bene confina con terreni della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 848, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 324 mq, reddito dominicale: € 1,09, reddito agrario: € 0,59

Derivante da: Frazionamento del 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

Confini: Il bene confina con terreni della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 835, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 40 mq, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,07

Derivante da: Frazionamento del 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

Confini: Il bene confina con terreni della stessa ditta.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 883, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 152 mq, reddito dominicale: € 0,51, reddito agrario: € 0,27

Derivante da: Frazionamento del 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

Confini: Il bene confina con terreni della stessa ditta, [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 836, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 52 mq, reddito dominicale: € 0,17, reddito agrario: € 0,09

Derivante da: Frazionamento del 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

Confini: Il bene confina con terreni della stessa ditta e proprietà [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 865, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 42 mq, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,08

Derivante da: Frazionamento del 19/04/2013 Pratica n. RI0032770 in atti dal 19/04/2013 presentato il 18/04/2013 (n. 32770.2/2013)

Confini: Il bene confina con terreni della stessa ditta e [REDACTED]

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria FARA IN SABINA, foglio 8, particella 711, qualità Uliveto , classe 2, superficie catastale 88 mq, reddito dominicale: € 0,30, reddito agrario: € 0,16

Derivante da: Frazionamento del 24/05/2010 Pratica n. RI0074082 in atti dal 24/05/2010 presentato il 21/05/2010 (n. 74082. 1/2010)

Confini: Il bene confina con terreni della stessa ditta, proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e proprietà Comune di Fara Sabina, Azienda Territoriale per l'edilizia residenziale pubblica della Provincia di Rieti.

Sulle p.lle 714, 729 e 879 insistono dei manufatti removibili non autorizzati da alcun titolo edilizio e che pertanto andranno rimossi.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

I terreni ricadono all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Consorzio San Martino" nella frazione di Prime Case in prossimità della via Farense.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Amici Emanuele, con un preliminare di compravendita registrato

Note: Il creditore occupa le p.lle 714, 729 e 879. Le restanti p.lle sono libere.

## 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:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: Convenzione edilizia a rogito di [REDACTED] - Segretario Comunale - Fara in Sabina in data 09/10/2008 ai nn. 700; trascritta a Rieti in data 07/11/2008 ai nn. Reg. Gen. n. 12607/Reg. Part. n. 9556; Con atto pubblico amministrativo a rogito di [REDACTED] rep. 796 del 10/01/2013 trascritto il 06/02/2013 Reg. Gen. n. 915, Reg. Part. n. 140 veniva modificata la convenzione del 2008. In dettaglio viene definito: "I lottizzanti si obbligano per sé ed i loro aventi causa a qualsiasi

titolo a cedere gratuitamente al Comune di Fara in Sabina le aree indicate nell'allegato "A/bis" che della presente diviene parte integrante e sostanziale, destinate alle opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, rete idrica e fognante, compresa stazione di sollevamento, rete di distribuzione di energia elettrica ed illuminazione pubblica) e di quelle di urbanizzazione secondaria (istruzione e interesse generale, verde attrezzato), tutte bordate in colore verde, della superficie complessiva pari a circa 2.090 mq, così ripartita: - PER STRADE E MARCIAPIEDI: FOGLIO N. 8, PARTICELLE NN. 738 - 749/A - 756/D - 705/B - 706 - 715/B - 716 - 717/B - 724/B - 725 - 726/B - 721/B - 722 - 723/B - 719 - 720/B - 718/B - 727/B - 728 - 707/A - 708/B - 709/B, MQ. 1.356,00; - PER PARCHEGGI PUBBLICI: FOGLIO N. 8, PARTICELLE NN. 736/D - 742 - 751/C, MQ. 150,00, PER VERDE ATTREZZATO: FOGLIO N. 8, PARTICELLE NN. 710/B-736/B-750/B, MQ. 205,00; - PER ISTRUZIONE E INTERESSE GENERALE: FOGLIO N. 8, PARTICELLE NN. 710/A - 736/C, MQ. 379,00".

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] L. contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 159.117,08; Importo capitale: € 79.558,54; A rogito di Tribunale di Rieti in data 14/11/2019 ai nn. 832/2019; Iscritto a Rieti in data 09/09/2020 ai nn. Reg. Gen. n. 5870/Reg. Part. n. 465.

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Rieti in data 05/02/2021 al n. 91 trascritto a Rieti in data 05/05/2021 ai nn. Reg. Gen. n. 3876/Reg. Part. n. 3338.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

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

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente  
 Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** [REDACTED] dal 09/05/2013 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Paolo Gianfelice, in data 09/05/2013, ai nn. 10492/6100; trascritto a Rieti, in data 14/05/2013, ai nn. Reg. Gen. n. 3673/3674/Reg. Part. 2911/2912. Il debitore acquistava da [REDACTED] la piena proprietà sui terreni identificati al foglio 8 p.lle 886, 740, 839, 881, 729, 879, 848, 883, 849, 742, 865, 738, 887, 885 e diritti indivisi pari ad 1/2 della piena proprietà della p.lla 880 dello stesso foglio; da [REDACTED] per la quota 15/24 e da [REDACTED] per la quota 9/24 la piena proprietà sui terreni identificati al foglio 8 p.lle 714, 835, 836 e 711. I terreni identificati al foglio 8 p.lle 886, 740, 839, 881, 729, 879, 848, 883, 849, 742, 865, 738, 887, 885 e 880 provenivano in parte per successione legittima a [REDACTED] deceduta il 12/09/1980 (dichiarazione di successione n. 7 registrata a Rieti il 16/10/1981), in parte per successione legittima a [REDACTED] deceduto il 30/10/1989 (dichiarazione di successione n. 20 vol. 886 registrata a Rieti il 27/12/1989 e trascritta a Rieti il 04/11/1991 Reg. Part. 6630 Reg. Gen. 8188) e in parte per successione legittima a [REDACTED] deceduta il 17/11/2003 (dichiarazione di successione n. 38 vol. 1470 registrata a Rieti il 10/02/2004 e trascritta a Rieti il 25/08/2004 Reg. Part. 5712 Reg. Gen. 7878). I terreni identificati al foglio 8 p.lle 714, 835, 836 e 711 provenivano in parte per acquisto da [REDACTED] tramite scrittura privata autenticata dal notaio Paolo Armati in data 09/03/1988 Rep. 5344 trascritto a Rieti al 08/04/1988 Reg. Part. n. 1973, Reg. Part. n. 2425 e in parte per successione legittima a [REDACTED] deceduta il 17/11/2003 (dichiarazione di successione n. 38 vol. 1470 registrata a Rieti il 10/02/2004 e trascritta a Rieti il 25/08/2004 Reg. Part. 5712 Reg. Gen. 7878).  
 Nell'atto viene richiamata la Convenzione di lottizzazione denominata "Consorzio San Martino" stipulata tra il Comune di Fara in Sabina e tutti i proprietari lottizzanti con atto Rep. 700 del 9/10/2008 e successiva variazione Rep. 796 del 10/01/2013.  
 Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nelle citate convenzioni è stato rilasciato dal Comune di Fara in Sabina il Permesso di Costruire n. 65 in data 18/11/2008, è stata data comunicazione di inizio lavori per il giorno 26/05/2009 ed in data 28/09/2010 è stata data comunicazione di fine lavori; in data 2/11/2010 prot. 27619 il responsabile del settore programmazione e gestione del territorio del Comune di Fara in Sabina, [REDACTED] ha proceduto alla emissione del certificato di collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione realizzate.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Piano di Lottizzazione Convenzionata nella frazione di Prime Case  
 Intestazione: Consorzio San Martino

NOTE: Adottato con D.C.C. n. 14 del 28/02/2006 e approvato con D.C.C. n. 58 del 11/10/2007. Convenzione del 09/10/2008 Rep. 700 trascritta il 07/11/2008 R.Gen. 12607, R. Part. 9556

Numero pratica: Piano di Lottizzazione Convenzionata nella frazione di Prime Case  
 Intestazione: Consorzio San Martino

Oggetto: variante

NOTE: Approvato con D.C.C. n. 198 del 26/07/2012. Convenzione del 10/01/2013 Rep. 796 trascritta il

06/02/2013 R.Gen. 915, R. Part. 140

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 65 del 18/11/2008

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione previste nel Piano di Lottizzazione Convenzionata San Martino D.C.C. n. 58 del 2007

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Inizio lavori presentato il 26/05/2009, fine lavori presentato il 28/09/2010. Certificato di collaudo provvisorio opere di urbanizzazione realizzate prot. 17691 del 02/11/2010.

**NOTA: La p.lla 711 al foglio 8 non rientra nel Piano di Lottizzazione.**

### 7.1 Conformità edilizia:

Con riferimento al Piano di Lottizzazione Convenzionata D.C.C. n. 58 del 2007 e successiva variante del 2012. Convenzione (AD OGGI SCADUTA) Rep. 700 del 2008 e Rep. 796 del 2013 "I lottizzanti si obbligano per sé ed i loro aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Fara in Sabina le aree indicate nell'allegato "A/bis" che della presente diviene parte integrante e sostanziale, destinate alle opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, rete idrica e fognante, compresa stazione di sollevamento, rete di distribuzione di energia elettrica ed illuminazione pubblica) e di quelle di urbanizzazione secondaria (istruzione e interesse generale, verde attrezzato), tutte bordate in colore verde, della superficie complessiva pari a circa 2.090 mq, così ripartita: - PER STRADE E MARCIAPIEDI: FOGLIO N. 8, PARTICELLE NN. 738 - 749/A - 756/D - 705/B - 706 - 715/B - 716 - 717/B - 724/B - 725 - 726/B - 721/B - 722 - 723/B - 719 - 720/B - 718/B - 727/B - 728 - 707/A - 708/B - 709/B, MQ. 1.356,00; - PER PARCHEGGI PUBBLICI: FOGLIO N. 8, PARTICELLE NN. 736/D - 742 - 751/C, MQ. 150,00, PER VERDE ATTREZZATO: FOGLIO N. 8, PARTICELLE NN. 710/B - 736/B - 750/B, MQ. 205,00; - PER ISTRUZIONE E INTERESSE GENERALE: FOGLIO N. 8, PARTICELLE NN. 710/A - 736/C, MQ. 379,00". Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nelle citate convenzioni è stato rilasciato dal Comune di Fara in Sabina il Permesso di Costruire n. 65 in data 18/11/2008, è stata data comunicazione di inizio lavori per il giorno 26/05/2009 ed in data 28/09/2010 è stata data comunicazione di fine lavori; in data 2/11/2010 prot. 27619 il responsabile del settore programmazione e gestione del territorio del Comune di Fara in Sabina, Ing. Andrea Brizi, ha proceduto alla emissione del certificato di collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione realizzate.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

### 7.2 Conformità urbanistica:

|                                  |                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale                                                                                            |
| In forza della delibera:         | Deliberazione della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, S.O. n. 4. |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zona omogenea:                                                  | Zona C Espansione - Sottozona C3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Variante normativa alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., approvata con Deliberazione della G.R. n. 482 del 04.08.2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 66 del 18.08.2016, con le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere del CRpT (voto 227/1 del 12.11.2015) – Deliberazione di C.C. n. 70 del 05.12.2016 di presa d'atto del nuovo testo. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Se sì, quali?                                                   | Riferimento al Piano di Lottizzazione Convenzionata D.C.C. n. 58 del 2007 e successiva variante del 2012. Convenzione Rep. 700 del 2008 e Rep. 796 del 2013 (ad oggi scaduta).                                                                                                                                                                                  |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per i lotti rientranti nel Piano di Lottizzazione Convenzionata D.C.C. n. 58 del 2007 e successiva variante del 2012. Convenzione Rep. 700 del 2008 e Rep. 796 del 2013 occorre verificare quanto definito dallo strumento urbanistico, con specifico riferimento a quanto richiamato alle pagg. 11/12 della presente relazione. SI EVIDENZIA CHE LE CONVENZIONI STIPULATE CON IL COMUNE DI FARA IN SABINA SONO AD OGGI SCADUTE.

Descrizione: **Terreni di cui al punto A**

Nel comune di Fara in Sabina a circa 10 km centro di Passo Corese terreni lottizzati con Piano di Lottizzazione Convenzionata D.C.C. n. 58 del 2007 e successiva variante del 2012 per la costruzione n° 4 unità immobiliari. L'area è a ridosso della zona abitata della frazione di Prime Case e risulta completa per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria, idrica e illuminazione). Il terreno sviluppa una superficie complessiva di circa 5.000 mq. con una potenzialità edificatoria di circa 891 mc (dati di progetto). Il progetto approvato consentiva la realizzazione di n° 4 lotti. Completano la proprietà le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (così come definite nel Piano di Lottizzazione e nelle Convenzioni stipulate con il Comune di Fara in Sabina, **ad oggi scadute**) ed un terreno di qualità uliveto di circa 88 mq non ricadente nell'area del Piano. SI EVIDENZIA CHE NON È OGGETTO DI VENDITA LA QUOTA PARI AD 1/2 DELLA P.LLA 880 (PARTICELLA PRECEDENTEMENTE INSERITA NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE) E CHE LE CONVENZIONI STIPULATE CON IL COMUNE DI FARA IN SABINA SONO AD OGGI SCADUTE.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di A.M. COSTRUZIONI E MARMI S.R.L. - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 10063591001

Eventuali comproprietari: Nessuno

Volume potenziale di circa mc **891,00**

| Destinazione                                                                                                         | Parametro         | Volume in progetto | Coeff. | Volume equivalente |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------|--------------------|
| Cubatura realizzabile in base ai parametri definiti nel Piano di Lottizzazione per la p.lla 886 (Lotto 12)           | volume potenziale | 208,00             | 1,00   | 208,00             |
| Cubatura realizzabile in base ai parametri definiti nel Piano di Lottizzazione per le p.lle 839, 740 (Lotto 13)      | volume potenziale | 228,00             | 1,00   | 228,00             |
| Cubatura realizzabile in base ai parametri definiti nel Piano di Lottizzazione per le p.lle 881 (Lotto 14)           | volume potenziale | 227,00             | 1,00   | 227,00             |
| Cubatura realizzabile in base ai parametri definiti nel Piano di Lottizzazione per le p.lle 879, 714, 729 (Lotto 16) | volume potenziale | 228,00             | 1,00   | 228,00             |
|                                                                                                                      |                   | <b>891,00</b>      |        | <b>891,00</b>      |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II-2021

Zona: FARA IN SABINA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1200,00

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni 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, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

Per determinare il valore dei beni sono stati presi in considerazione i parametri di utilizzazione fondiaria inseriti nella Tav. n. 4 della variante al Piano di Lottizzazione Convenzionata approvata con DCC 198 del 26/07/2012, valutando come valore unitario 160,00 €/mc per il volume potenziale realizzabile in linea con le ultime transazioni effettuate nella zona.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina.

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.560,00.

| Destinazione                                                                                                         | Volume di progetto | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
| Cubatura realizzabile in base ai parametri definiti nel Piano di Lottizzazione per la p.lla 886 (Lotto 12)           | 208,00             | € 160,00        | € 33.280,00        |
| Cubatura realizzabile in base ai parametri definiti nel Piano di Lottizzazione per le p.lle 839, 740 (Lotto 13)      | 228,00             | € 160,00        | € 36.480,00        |
| Cubatura realizzabile in base ai parametri definiti nel Piano di Lottizzazione per le p.lle 881 (Lotto 14)           | 227,00             | € 160,00        | € 36.320,00        |
| Cubatura realizzabile in base ai parametri definiti nel Piano di Lottizzazione per le p.lle 879, 714, 729 (Lotto 16) | 228,00             | € 160,00        | € 36.480,00        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo                                                                    |                    |                 | € 142.560,00       |

Valore Accessori  
Valore complessivo intero

€ 0,00  
€ 142.560,00

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Volume poten-<br>ziale | Valore intero me-<br>dio ponderale | Valore diritto e<br>quota |
|----|----------|------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| A  |          | 891,00                 | € 142.560,00                       | € 142.560,00              |

**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% )

€ 21.384,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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 (Oltre IVA e oneri come per Legge):

**€ 121.176,00**

Data generazione:  
30/05/2024

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE EVA FERRARO**