



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



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]  
[REDACTED]



N° Gen. Rep. **39/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2024 ore 9:00



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

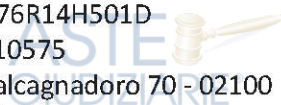


**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto Unico - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TARANO (RI)**



**Esperto alla stima:** Ing. Fabio Fabi  
**Codice fiscale:** FBAFBA76R14H501D  
**Partita IVA:** 01012410575  
**Studio in:** Via A. Calcagnadoro 70 - 02100 Rieti  
**Telefono:** 3476228620  
**Email:** fabiofabio.ing@gmail.com  
**Pec:** fabio.fabi@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati catastali

**Bene:** Immobili siti in Via delle Ville del Borgo n. 8, Comune di Tarano (RI) Cap. 02040 – Località Borgo Nuovo

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)

**Categoria:** Abitazione di tipo civile A/2 + Bene comune non censibile – Partita speciale A

**Bene intestato a:**

- [REDACTED] nato nelle [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED] nata nelle [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare adibita ad abitazione di tipo civile identificata al NCEU del Comune di Tarano al Foglio 15, Particella 380, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Superficie Totale 76 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 189.80, indirizzo Via delle Ville del Borgo snc, piano 1.

Bene Comune Non Censibile – Partita Speciale A identificato al NCEU del Comune di Tarano al Foglio 15, Particella 380, Subalterno 17, indirizzo Via delle Ville del Borgo snc , Piano T-1 ( Scala esterna Bene Comune ai subalterni 5 e 8);

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Immobili siti in Via delle Ville del Borgo n. 8, Comune di Tarano (RI) Cap. 02040 – Località Borgo Nuovo

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)

**Possesso:** Al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente CTU in data 26/01/2024 e 24/07/2024 e l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati e dai loro familiari.

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

**Bene:** Immobili siti in Via delle Ville del Borgo n. 8, Comune di Tarano (RI) Cap. 02040 – Località Borgo Nuovo

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Immobili siti in Via delle Ville del Borgo n. 8, Comune di Tarano (RI) Cap. 02040 – Località Borgo Nuovo

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] con sede a Torino (TO) Cod. Fiscale: [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Bene:** Immobili siti in Via delle Ville del Borgo n. 8, Comune di Tarano (RI) Cap. 02040 – Località Borgo Nuovo

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)

**Comproprietari:** **Nessuno** per l'immobile identificato al Foglio 15 Particella 380 Sub 5 ( Abitazione A/2 mentre per il BCNC (scala esterna) identificata al Foglio 15 Particella 380 Sub. 17 **I proprietari del Sub. 8**

## 6. Misure Penali

**Bene:** Immobili siti in Via delle Ville del Borgo n. 8, Comune di Tarano (RI) Cap. 02040 – Località Borgo Nuovo

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)

**Misure Penali:** NON NOTE

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Immobili siti in Via delle Ville del Borgo n. 8, Comune di Tarano (RI) Cap. 02040 – Località Borgo Nuovo

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Immobili siti in Via delle Ville del Borgo n. 8, Comune di Tarano (RI) Cap. 02040 – Località Borgo Nuovo

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Valore complessivo intero:** € 56.483,73

**Immobili siti in Via delle Ville del Borgo n. 8, Comune di Tarano (RI) CAP 02040, identificati al NCEU di suddetto Comune al Foglio 15 Particella 380 sub. 5 e 17**

### **Lotto: 001 ( Lotto Unico)**

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

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

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

**IDENTIFICATIVO CORPO A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)

**Unità immobiliare adibita a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Tarano al Foglio 15 Particella 380 subalterno 5 + Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A costituita da scala di accesso esterna identificata al NCEU del medesimo Comune al Foglio 15 Particella 380 subalterno 17, siti in Via delle Ville del Borgo – Località Borgo Nuovo**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Tarano 02040 (RI) - Via delle Ville del Borgo n. 8  
Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Tarano 02040 (RI) - Via delle Ville del Borgo n. 8  
Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

#### Eventuali comproprietari:

**Nessuno** per l'immobile identificato al Foglio 15 Particella 380 Sub 5 ( Abitazione A/2)

**I proprietari del Sub. 8** per il BCNC (scala esterna) identificata al Foglio 15 Particella 380 Sub. 17

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- [REDACTED] nato nelle [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

- [REDACTED] nata nelle [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED] -

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Comune di Tarano (RI), Foglio 15, Particella 380, Subalterno 5, Categoria A/2, Classe 3, consistenza 3,5 vani, Superficie Totale 76 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita € 189.80, indirizzo Via delle Ville del Borgo snc, piano 1.

Derivante da:

Costituzione n. 1934.1/2007 del 24/10/2007 Pratica n. RI0171900 in atti dal 24/10/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non noti

Confini:

L'immobile confina a Nord e a Sud con affaccio su altre proprietà mentre confina a Est con l'immobile identificato con il subalterno n. 19 ed ad Ovest con l'immobile identificato con il subalterno n. 8

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Foglio 15, Particella 380, Subalterno 17, Bene Comune Non Censibile – Partita Speciale A, Via delle Ville del Borgo snc , Piano T-1 (Bene Comune ai subalterni 5 e 8);

Derivante da:

Costituzione n. 1934.1/2007 del 24/10/2007 Pratica n. RI0171900 in atti dal 24/10/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non noti

Confini:

L'immobile confina a Nord con il subalterno 5 e 8, a Sud con strada pubblica, ad Est e ad Ovest con affaccio su altre proprietà.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Per l'appartamento identificato al foglio 15 particella 380 subalterno 5, a seguito dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente CTU, sono state riscontrate le sotto elencate difformità:

- Errata rappresentazione del balcone della camera matrimoniale, rappresentato con un ingombro maggiore rispetto a quello reale;
- Errata rappresentazione dell'ingombro della porta-finestra della camera matrimoniale, rappresentata più grande rispetto a quella reale;
- Mancanza della rappresentazione della finestra in vetrocemento zona soggiorno;
- Lievi difformità nella rappresentazione della distribuzione interna dell'appartamento per quanto riguarda il servizio igienico e l'angolo cottura;
- Mancata rappresentazione nel soggiorno/pranzo dell'ampia porta a soffietto a due ante per la separazione della zona studio.

Per la scala di accesso esterna (BCNC ai sub 5 e 8) identificata al foglio 15 particella 380 subalterno 17, a seguito dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente CTU, sono state riscontrate le sotto elencate difformità:

- nell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni la scala di accesso esterna è stata rappresentata in difformità a quella realizzata per posizione e forma.

Regolarizzabili mediante:

Preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli enti Concedenti , ammissibile in quanto trattasi sostanzialmente di opere interne di limitata entità su fabbricato esistente che non modificano la volumetria dello stesso.

Successivamente sarà necessaria la presentazione di un nuova pratica catastale di DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale della U.I. in cui dovrà essere modificato anche l'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni.

Descrizione delle opere da sanare:

Dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato dallo scrivente CTU durante i sopralluoghi effettuati, e le planimetrie catastali depositate in atti all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, sono state riscontrate le difformità sopra descritte, pertanto risulta necessaria la presentazione di una pratica Catastale di DOCFA, con spese tecniche, solo stimate e presunte, di circa € 450,00 , oltre agli oneri totali, anch'essi presunti, di circa € 50,00. Dunque le spese tecniche complessivamente necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*Note: le spese tecniche complessive e gli oneri per la regolarizzazione catastale di cui sopra, sono solo stimate e presunte, eventuali maggiori oneri resteranno in capo all'acquirente.*

**2 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile di cui al presente corpo è ubicato in località Borgo Nuovo, in Via delle Ville del Borgo n. 8, zona collinare e periferica nel Comune di Tarano (RI) servita da strade provinciali e comunali e situata a circa 5 Km dal centro storico del capoluogo. Trattasi di una zona a carattere prevalentemente agricolo, facile da raggiungere ed immersa in un bel contesto naturale e paesaggistico.

**Caratteristiche zona:** Periferica normale

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi al dettaglio (Buona), Centro sportivo (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole

**Importanti centri limitrofi:** Città di Rieti ( Capoluogo di Provincia) 45 Km; Roma 60 km; Terni 45 Km ed altri Comuni limitrofi..

**Attrazioni paesaggistiche:** Zone collinari limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.

**Attrazioni storiche:** Nelle zone limitrofe è presente l'antica cattedrale di Santa Maria Assunta in Vescovio e diversi borghi d'interesse storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Autobus - Stimigliano Scalo 7 Km, Stazione Ferroviaria - Stimigliano Scalo 7 Km

### 3 STATO DI POSSESSO:

**IDENTIFICATIVO CORPO A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)

Unità immobiliare adibita a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Tarano al Foglio 15 Particella 380 subalterno 5 + Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A costituita da scala di accesso esterna identificata al NCEU del medesimo Comune al Foglio 15 Particella 380 subalterno 17, siti in Via delle Ville del Borgo – Località Borgo Nuovo

Al momento dei sopralluoghi effettuati dal CTU in data 26/01/2024 e 24/07/2024 il cespite oggetto di pignoramento risultava **occupato dai debitori esecutati e dai loro familiari.**

### 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:  
NESSUNA

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscrizione n. 1755 del 21/09/2006 annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo come da atto notarile pubblico a rogito Mingiardi Chiara Notaio in Magliano Sabina in data 20/09/2006 rep.26/14; Importo ipoteca: € 4400000,00; Importo capitale: € 2200000,00 ;

Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in quota come da atto notarile pubblico a rogito Mingiardi Chiara Notaio in Magliano Sabina in data 20/02/2008 rep.468/311, annotata il 21/04/2008 – Registro particolare 515 Registro Generale 4657

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede a Torino Cod. Fiscale: [REDACTED], contro [REDACTED] nato nelle [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED], [REDACTED] nata nelle [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o Cautelare; Emesso da: Tribunale di Rieti in data 07/03/2023 al n. 246 trascritto in data 28/03/2023 Registro Particolare 2389 Registro Generale 3094;

ASTE GIUDIZIARIE®  
4.2.3 Altre trascrizioni:  
NON RISULTANTI

ASTE GIUDIZIARIE®

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:  
NON RISULTANTE

#### 4.3 Misure Penali

NON NOTE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

### 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**IDENTIFICATIVO CORPO A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)

Unità immobiliare adibita a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Tarano al Foglio 15 Particella 380 subalterno 5 + Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A costituita da scala di accesso esterna identificata al NCEU del medesimo Comune al Foglio 15 Particella 380 subalterno 17, siti in Via delle Ville del Borgo – Località Borgo Nuovo

**Spese di gestione condominiale:** NON NOTE.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON NOTE.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** NON NOTE.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON NOTE.

**Millesimi di proprietà:** NESSUNO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accessibilità dell'immobile da parte di persone diversamente abili non è garantita, occorre eventualmente prevedere all'istallazione di particolari attrezzature in grado di consentirne la mobilità ed il trasporto come, ad esempio, l'istallazione di un servo scala per l'accessibilità al piano.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** La scala esterna di accesso all'appartamento risulta essere un Bene Comune Non Censibile ai subalterni 5 (appartamento oggetto di pignoramento) e 8 ( appartamento confinante sul lato Ovest).

**Attestazione Prestazione Energetica:** NO – Per l'immobile oggetto di pignoramento non è possibile redigere e depositare l'APE in quanto risulta sprovvisto del libretto d'impianto per la climatizzazione invernale ed estiva.

**Indice di prestazione energetica:** NON NOTO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pag. 8  
Ver. 3.0  
Edicom Finance Srl

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] nato nelle [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED], Proprietà per 1/2;
- [REDACTED] nata nelle [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fiscale: [REDACTED], Proprietà per 1/2

dal 02/12/2008 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Notaio MINGIARDI CHIARA in data 02/12/2008, rep. n. 156/93; trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Rieti in data 15/12/2008 al n. 10649 di formalità.

Relativamente all'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento:

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] con sede a Belpasso (CT) Codice Fiscale: [REDACTED].

In forza di atto di compravendita

- a rogito del Notaio MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE in data 21/12/2004 rep. n. 39909; trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Rieti in data 08/01/2005 al n. 94 di formalità.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] con sede a Catania (CT) Codice Fiscale: [REDACTED] (proprietario ante ventennio)

In forza di atto di compravendita

- a rogito del Notaio CORSARO DANIELA in data 17/06/1996 rep. n. 33103; trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Rieti in data 08/07/1996 al n. 4090 di formalità.

Note: Per maggiori dettagli sulla storia delle precedenti proprietà dei beni oggetto di stima, si rimanda alle visure catastali storiche ed alla dettagliata Certificazione Notarile allegate al presente elaborato peritale.

**7 PRATICHE EDILIZIE:****Numero pratica: 1**

**Intestazione:** [REDACTED] Amministratore Unico [REDACTED]

**Tipo pratica:** Permesso a costruire n. 01/2006 - Pratica edilizia n. 28 Anno 2004

**Per lavori:** Realizzazione complesso residenziale 2° e 3° lotto

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione:** in data 28/06/2005 al n. di prot. 3053

**Rilascio:** in data 23/02/2006 al n. di prot. 3053

**Numero pratica: 2****Intestazione:** [REDACTED] - Amministratore Unico [REDACTED]**Tipo pratica:** Permesso di Costruire n. 11/2006 - Pratica edilizia n. 12 Anno 2006**Per lavori:** Variante al permesso di costruire n. 1/2006 senza aumento di cubatura per la realizzazione complesso residenziale lotto "F"**Oggetto:** variante**Presentazione:** in data 14/06/2006 al n. di prot. 2778**Rilascio:** in data 07/09/2006 al n. di prot. 3943**Numero pratica: 3****Intestazione:** [REDACTED] Amministratore Unico [REDACTED]**Tipo pratica:** Permesso di Costruire n. 14/2007 - Pratica edilizia n. 46 Anno 2007**Per lavori:** Variante al permesso di costruire n. 1/2006 senza aumento di cubatura per la realizzazione complesso residenziale lotto**Oggetto:** variante**Presentazione:** in data 08/05/2007 al n. di prot. 1785**Rilascio:** in data 22/06/2007 al n. di prot. 2471**Abitabilità/agibilità:** certificato di agibilità n. 05/2007 rilasciato in data 11/03/2008 al n. di prot. 526

**NOTE:** Nel certificato di agibilità n. 05/2007 si menziona che i certificati di conformità degli impianti tecnici dell'edificio sono allegati alla documentazione di domanda, ma al momento dell'esecuzione dell'accesso agli atti da parte dello scrivente si è rilevato che tali certificati di conformità non erano presenti nel fascicolo depositato presso il Comune di Tarano.

**7.1 Conformità Edilizia:**

**IDENTIFICATIVO CORPO A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC (F.15 Part. 380 Sub. 17)

**Unità immobiliare adibita a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Tarano al Foglio 15 Particella 380 subalterno 5 + Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A costituita da scala di accesso esterna identificata al NCEU del medesimo Comune al Foglio 15 Particella 380 subalterno 17, siti in Via delle Ville del Borgo – Località Borgo Nuovo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto dello stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi effettuati in data 26/01/2024 e 24/07/2024 con gli elaborati grafici facenti parte del Permesso di Costruire n. 01/2006 e successive varianti, acquisiti dallo scrivente a seguito della richiesta di accesso agli atti del 28/03/2024 prot. n. 1921 del 28/03/2024, per il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sono state riscontrate le difformità di seguito descritte.

Relativamente alla porzione identificata con il subalterno 5 (Appartamento di civile abitazione - A2), situato al piano primo del complesso immobiliare, rispetto lo stato assentito è stata riscontrata sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico sono state riscontrate le sotto elencate difformità:

- Il balcone della camera matrimoniale è stato realizzato delimitando la porzione di proprietà con dimensioni minori rispetto a quello autorizzato;

- La porta-finestra della camera matrimoniale è stata realizzata di dimensioni minori rispetto a quella autorizzata;
- Mancata realizzazione del disimpegno, che nel progetto autorizzato era posto tra il servizio igienico e la zona pranzo-soggiorno, con conseguente ingrandimento del servizio igienico;
- Nella zona soggiorno/pranzo sono stati realizzati un piccolo vano utilizzato come camera singola e una zona studio, quest'ultima ricavata in una porzione separabile dal vano principale tramite una ampia porta a soffietto a due ante.
- Realizzazione di una porzione di tamponatura perimetrale in vetro cemento situata tra la porta d'ingresso e il piccolo vano utilizzato come camera singola, con conseguente modifica del prospetto Sud del fabbricato;
- Diversa realizzazione di parte delle tramezzature della camera matrimoniale e del servizio igienico, modificate per la realizzazione dell'angolo cottura;

Relativamente alla porzione identificata con il subalterno 17, (scala di accesso esterna distinta catastalmente come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 5 e 8), rispetto lo stato assentito sono state riscontrate delle difformità per posizione e forma.

In particolare si rileva che la parte terminale della rampa, realizzata in asse rispetto all'allineamento di confine tra i due immobili, nello stato assentito è rappresentata posizionata tutta a destra di tale allineamento, mentre la parte iniziale della scala ed il pianerottolo con il cancelletto d'ingresso sono stati realizzati in difformità per posizione, forma e numero di gradini.

Regolarizzabili mediante:

Le difformità riscontrate risultano sanabili con la presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Tarano che, per le difformità riscontrate sulla scala esterna, dovrà essere accompagnata anche dalla documentazione per l'acquisizione dell'autorizzazione sismica da parte degli uffici della Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche E Difesa Del Suolo.

Descrizione delle opere da sanare:

La sanatoria dell'immobile dovrà riguardare tutte la difformità riscontrate e descritte in precedenza, in totale le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono stimate in € 1.500,00, oltre agli Oneri Totali per l'oblazione e per i diritti di segreteria, anch'essi stimati in € 1.100,00.

Dunque, le spese complessivamente necessarie per la regolarizzazione edilizia sono stimate in circa € 2.600,00 ( cifra solo stimata e presunte)

Oneri Totali: € 2.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

*Note: Gli onorari tecnici e le spese esposte in precedenza per la sanatoria sono da considerarsi presunti in quanto, solo dopo la verifica sismica del manufatto è possibile determinare il costo di eventuali interventi per l'adeguamento sismico e le relative spese tecniche. Essendo il calcolo meramente presunto, eventuali maggiori oneri restano in capo all'acquirente.*

**7.2 Conformità Urbanistica:**

**IDENTIFICATIVO CORPO A:** Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)

**Unità immobiliare adibita a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Tarano al Foglio 15 Particella 380 subalterno 5 + Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A costituita da scala di accesso esterna identificata al NCEU del medesimo Comune al Foglio 15 Particella 380 subalterno 17, siti in Via delle Ville del Borgo – Località Borgo Nuovo**

|                                                                 |                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Regolatore Generale                                                                                                                |
| In forza della delibera:                                        | Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 8966 del 15 Novembre 1994 e pubblicato sul B.U.R.L n. 6 del 28.02.1995 - Parte Seconda |
| Zona omogenea:                                                  | Zona Residenziale di Espansione – Sottozona C1                                                                                           |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 22 N.T.A. del PRG                                                                                                                   |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                                                                       |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                       |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                       |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | Art. 22 N.T.A. del PRG                                                                                                                   |
| Rapporto di copertura:                                          | Art. 22 N.T.A. del PRG                                                                                                                   |
| Altezza massima ammessa:                                        | Art. 22 N.T.A. del PRG                                                                                                                   |
| Volume massimo ammesso:                                         | Art. 22 N.T.A. del PRG                                                                                                                   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO                                                                                                                                       |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                                                                                                       |

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

L'immobile non richiede pratiche di regolarizzazione urbanistica.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Abitazione A/2 (F.15 Part.380 Sub.5) + Scala di accesso esterna BCNC ( F.15 Part. 380 Sub. 17)**

**Unità immobiliare adibita a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Tarano al Foglio 15 Particella 380 subalterno 5 + Bene Comune Non Censibile – Partita speciale A costituita da scala di accesso esterna identificata al NCEU del medesimo Comune al Foglio 15 Particella 380 subalterno 17, siti in Via delle Ville del Borgo – Località Borgo Nuovo**

Il compendio pignorato è composto da un appartamento di civile abitazione identificato al NCEU al Foglio 15 Particella 380 subalterno 5 comprensivo di una scala di accesso esterna identificata al NCEU al Foglio 15 Particella 380 subalterno 17, che risulta essere un Bene Comune Non Censibile con il subalterno n. 8 del medesimo edificio.

L'immobile, situato nella periferia Sud del Comune di Tarano in località Borgo Nuovo, è ubicato al primo piano di un edificio facente parte di un complesso immobiliare immerso in un bel contesto paesaggistico a diretto contatto con la natura, è raggiungibile direttamente dalla strada provinciale 52/C tramite la strada comunale asfaltata denominata Via delle Ville del Borgo.

L'edificio in cui è situato l'immobile si sviluppa su tre livelli, uno seminterrato e due fuori terra, ed è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in blocchi di laterizio intonacati. Il paramento esterno è in parte rifinito con tinteggiatura ed in parte in cortina, mentre la copertura è a padiglione con manto in tegole di laterizio.

L'appartamento, di superficie complessiva lorda di circa 70mq, è composto da un soggiorno/pranzo, un bagno, un piccolo vano adibito a camera singola, una camera matrimoniale, completano la proprietà anche due balconi che fronteggiano completamente l'appartamento sul lato Nord e sul lato Sud.

Il soggiorno/pranzo, in cui è presente la porta d'ingresso dell'immobile, è dotato di angolo cottura e zona studio priva di finestre; quest'ultima ricavata in una porzione separabile dal vano principale tramite una ampia porta a soffietto a due ante.

L'accesso alla proprietà avviene direttamente da Via delle ville del Borgo n. 8 per mezzo di una scala esterna che smonta sul balcone posto nel lato Sud. Su tale balcone, oltre ad esserci l'ingresso dell'appartamento, hanno affaccio anche il servizio igienico e il piccolo vano adibito a camera singola, mentre il balcone situato nel lato Nord è ad uso esclusivo della camera matrimoniale, dalla quale si accede tramite una porta finestra.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico sanitario e di impianto termico del tipo autonomo con radiatori in alluminio; per tutti gli impianti non è stato possibile verificarne il reale stato di consistenza ed il corretto funzionamento. Gli infissi esterni sono in alluminio a doppio vetro con persiane esterne anch'esse in alluminio, mentre gli infissi interni sono il legno tamburato; il portone d'ingresso è del tipo blindato con pannellatura sia interna che esterna in legno.

Il tutto appare in buone condizioni anche se tuttavia l'immobile necessita di modesti interventi di ordinaria manutenzione.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Tarano 02040 (RI) - Via delle Ville del Borgo n. 8 Stato

Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

## 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Tarano 02040 (RI) - Via delle Ville del Borgo n. 8 Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni

Eventuali comproprietari:

**Nessuno** per l'immobile identificato al Foglio 15 Particella 380 Sub. 5 ( Appartamento)

**I proprietari del Sub. 8** per il BCNC identificato al Foglio 15 Particella 380 Sub. 17 (Scala di accesso esterna)

Superficie complessiva di circa mq **88,10** + scala di accesso esterno di circa mq **14,50**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

Ha un'altezza utile interna di circa 2,70 metri.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente CTU l'immobile è risultato in buone condizioni, non necessitando di particolari interventi di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura tipologia: **a padiglione** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **singola e doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro di tipo blindato con pannellature in legno** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco con porzioni in laterizio faccia a vista** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **esterna** rivestimento: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL da bombola** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**

Note: impianto non a norma in quanto successivamente alla realizzazione è stato trasformato a gpl con bombola esterna posizionata sul balcone della camera matrimoniale, non possiede i requisiti previsti per legge.

Idrico

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

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL da bombola** condizioni: **buone**

Note: impianto non a norma in quanto successivamente alla realizzazione è stato trasformato a gpl con bombola esterna posizionata sul balcone della camera matrimoniale, non possiede i requisiti previsti per legge.

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

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tipologia di impianto                                       | Sottotraccia                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Epoca di realizzazione/adeguamento                          | 2008                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Impianto a norma                                            | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Note                                                        | Nel certificato di agibilità n. 05/2007, si menziona che i certificati di conformità degli impianti tecnici dell'edificio sono allegati alla documentazione di domanda, ma tali certificati non sono presenti nel fascicolo depositato presso il Comune di Tarano ne i proprietari ne sono in possesso. |

**Riscaldamento:**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tipologia di impianto                 | Autonomo a radiatori                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Impianto a norma                      | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Note                                  | Nel certificato di agibilità n. 05/2007, si menziona che i certificati di conformità degli impianti tecnici dell'edificio sono allegati alla documentazione di domanda, ma tali certificati non sono presenti nel fascicolo depositato presso il Comune di Tarano ne i proprietari ne sono in possesso. |

**Condizionamento e climatizzazione:**

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | 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:**

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante i sopralluoghi del 26/01/2024 e del 24/07/2024, prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio e la planimetria catastale presente in atti.

Per il calcolo della superficie commerciale equivalente della scale esterna, considerando che la stessa è un Bene Comune non Censibile con il subalterno n. 8, il coefficiente di ragguaglio della superficie reale è stato ridotto del 50% per tenere in conto della comproprietà.

| Destinazione                            | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Piano 1° - Vani Principali (Abitazione) | sup lorda di pavimento | 67,80                       | 1,00   | 67,80                  |
| Piano 1° - Vani Accessori (Balcone 1)   | sup lorda di pavimento | 5,40                        | 0,30   | 1,62                   |

|                                                                        |                           |               |      |              |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|------|--------------|
| Piano 1° - Vani<br>Accessori (Balcone 2)                               | sup lorda di<br>pavimento | 14,90         | 0,30 | 4,47         |
| Piano T-1° - scala di<br>accesso esterna (BCNC<br>con il subalterno 8) | superf. esterna lorda     | 14,5          | 0,15 | 2,18         |
|                                                                        |                           | <b>102,60</b> |      | <b>76,07</b> |

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della stima, utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale ed attribuendo ad esso un valore unitario in euro.

La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona, acquirenti, venditori ed imprese edili di costruzioni e ristrutturazioni, considerando beni ubicati nel Comune di Tarano (RI) e nei comuni limitrofi simili all'immobile oggetto di stima per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso, stato di conservazione interno ed esterno.

Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, in tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Tarano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari della zona oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Tarano( RI);

Altre fonti di informazione: Venditori, acquirenti, imprese edili di costruzione e di ristrutturazione operanti nella zona e in quelle limitrofe, riviste locali e provinciali che trattano il mercato immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A: Abitazione di tipo civile [A2] + Bene Comune Non Censibile (scala di accesso esterna)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.098,51.

| Destinazione    | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-----------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Piano 1° - Vani | 67,80                  | € 950,00        | € 64.410,00        |

|                                                                 |      |          |             |
|-----------------------------------------------------------------|------|----------|-------------|
| Principali (Abitazione)                                         |      |          |             |
| Piano 1° - Vani                                                 | 1,62 | € 950,00 | € 1.539,00  |
| Accessori (Balcone 1 )                                          |      |          |             |
| Piano 1° - Vani                                                 | 4,47 | € 950,00 | € 4.246,50  |
| Accessori (Balcone 2)                                           |      |          |             |
| Piano T-1° - scala di accesso esterna (BCNC con il subalterno8) | 2,18 | € 950,00 | € 2.071,00  |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo               |      |          | € 72.266,50 |
| Stato di manutenzione dell'immobile detrazione del 3.00%        |      |          | € -2.168,00 |
| Valore corpo                                                    |      |          | € 70.098,51 |
| Valore Accessori                                                |      |          | € 0,00      |
| Valore complessivo intero                                       |      |          | € 70.098,51 |
| Valore complessivo diritto e quota                              |      |          | € 70.098,51 |

**Riepilogo:**

| ID                                                            | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A: Abitazione di tipo civile [A2] + Bene comune non Censibile | Abitazione di tipo civile [A2] | 76,07            | € 70.098,51                   | € 70.098,51            |

**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% ) | € 10.514,78 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:                                                                                           | € 3. 100,00 |
| 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: | € 56.483,73 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|

Data generazione:  
12/09/2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Fabio Fabi**