



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **83/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2025 ore 12:00



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002, 001



Esperto alla stima: AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano
Codice fiscale: QNDGLC66T31H282X
Partita IVA: 01047270572
Studio in: Viale T.Morrone 12 - 02100 Rieti
Telefono: 3356527561
Fax: 3356527561
Email: g.quondamstefano@virgilio.it
Pec: g.quondamstefano@pec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via di Prime Case snc - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

nato i

foglio 8, particella 87, indirizzo Via Di Prime Case snc, piano S1-T-1, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, superficie 144 mq, rendita € 522,91

foglio 8, particella 61, subalterno 13, indirizzo Via Di Prime Case snc, piano T, comune Fara in Sabina, categoria C/6, classe 11, consistenza 29 mq, superficie 35 mq, rendita € 64,44

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

nato in

sezione censuaria Fara in Sabina foglio 3, particella 328, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 1300, reddito dominicale: € 3,36, reddito agrario: € 2,01,

2. Stato di possesso

Bene: Via di Prime Case snc - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso:

Tipologia contratto: comodato gratuito, scadenza 11/07/2023

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via di Prime Case snc - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via di Prime Case snc - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via di Prime Case snc - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Bene: Via di Prime Case snc - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via di Prime Case snc - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

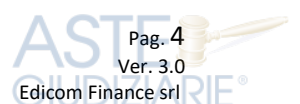
Bene: Via di Prime Case snc - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 192.462,50

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 16.100,00





Beni in Fara In Sabina (RI)
Località/Frazione Canneto
Via di Prime Case snc



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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, Via di Prime Case snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] nato in [redacted]

foglio 8, particella 87, indirizzo Via Di Prime Case snc, piano S1-T-1, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5, superficie 144 mq, rendita € 522,91

Derivante da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2016 Pratica n. RI0095013 in atti dal 30/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5423.1/2016)
- AMPLIAMENTO del 24/02/2016 Pratica n. RI0011889 in atti dal 24/02/2016 AMPLIAMENTO (n. 1066.1/2016)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2010 Pratica n. RI0106796 in atti dal 21/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5852.1/2010)
- VOLTURA D'UFFICIO del 06/08/2009 Pratica n. RI0116606 in atti dal 17/08/2009 INSERIMENTO RISERVA (n. 7544.1/2009)
- COSTITUZIONE del 06/08/2009 Pratica n. RI0113216 in atti dal 06/08/2009 COSTITUZIONE (n. 2666.1/2009)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] nato in [redacted]

foglio 8, particella 61, subalterno 13, indirizzo Via Di Prime Case snc, piano T, comune Fara in Sabina, categoria C/6, classe 11, consistenza 29 mq, superficie 35 mq, rendita € 64,44

Derivante da:

- Variazione del 10/12/2021 Pratica n. RI0048917 in atti dal 13/12/2021 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 48917.1/2021)

- COSTITUZIONE del 11/11/2019 Pratica n. RI0059986 in atti dal 11/11/2019 COSTITUZIONE (n. 916.1/2019)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal rilievo svolto in sede di sopralluogo emerge che la piscina non è raffigurata nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante:

Pratiche docfa e pregeo previa verifica edilizia/urbanistica

Pratica docfa, pregeo, e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fara in Sabina è un comune italiano di 13 942 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato 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: miste

Importanti centri limitrofi: Si trova a circa 20 km da Roma.

Attrazioni paesaggistiche: La Sabina.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostrada A/1 10 Km, Autobus Rieti-Roma 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

Tipologia contratto: comodato gratuito, scadenza 11/07/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il contratto di cui sopra è relativo solo ad una parte dell'intero fabbricato.

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 attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ; A rogito di Ileri Domenico in data 30/03/2017 ai nn. 149317/19917; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/04/2017 ai nn. 2881/298

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 25/06/2024 ai nn. 1150 iscritto/trascritto a Rieti in data 10/07/2024 ai nn. 6455/5549;

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non costituito casa indipendente.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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:

Titolare/Proprietario:

A Favore di:

[REDACTED] nato il [REDACTED]

Contro:

[REDACTED] oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Domenico Gallelli , in data 30/03/2017, ai nn. 149316; trascritto a Rieti, in data 11/04/2017, ai nn. 2879/2223.

Note: relativamente il foglio 8 particella 87

Titolare/Proprietario:

A Favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

In forza di Atto di liquidazione di uso civico e vendita

a rogito di Notaio Misiti Fernando, in data 31/03/2010, ai nn. 10490/5826; registrato a Roma 2, in data 26/04/2010, ai nn. 6457/1T; trascritto a Rieti, in data 29/04/2010, ai nn. 5634/4111.

Note: relativamente il foglio 8 particella 87

Con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.1993 il Comune decideva di avvalersi della facoltà concessa dalla legge di cedere onerosamente alla parte occupante il terreno di proprietà collettiva.

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario:

A favore di:

[REDACTED]

Contro:

Il Comune di Fara in Sabina

proprietario/i ante ventennio al 30/03/2017 .

In forza di Atto di liquidazione di uso civico e vendita

- a rogito di Notaio Misiti Fernando, in data 31/03/2010, ai nn. 10489/5825; trascritto a Rieti, in data 29/04/2010, ai nn. 5633/4110.

Note: relativamente al foglio 8 particella 87

Con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.1993 il Comune decideva di avvalersi della facoltà concessa dalla legge di cedere onerosamente alla parte occupante il terreno di proprietà collettiva.

ASTE GIUDIZIARIE
Titolare/Proprietario:

A Favore di:

[REDACTED]

Contro:

Il Comune di Fara in Sabina **proprietario/i ante ventennio al .**

In forza di Atto di liquidazione di uso civico e vendita

- a rogito di Notaio Misiti Fernando, in data 22/05/2013, ai nn. 14428/8345; trascritto a Rieti, in data 14/06/2013, ai nn. 4659/3711.

Note: relativo al foglio 8 particella 61 sub 1

Con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 15.02.1993 il Comune decideva di avvalersi della facoltà concessa dalla legge di cedere onerosamente alla parte occupante il terreno di proprietà collettiva.

Titolare/Proprietario:

A Favore di:

nato in

Contro:

ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di Notaio Misiti Fernando, in data 17/02/2022, ai nn. 25554/15276; trascritto a Rieti, in data 11/03/2022, ai nn. 2128/1825.

Note: relativamente il foglio 8 particella 61 sub 1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. 15207 del 2010

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: demolizione e ricostruzione ai sensi dell'Art. 4 L.R. 21/09 di un fabbricato per civile abitazione

Oggetto: demolizione e ricostruzione

Presentazione in data 27/05/2010 al n. di prot. 15207

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 23146/2011

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: ampliamento di un edificio per civile abitazione ai sensi dell' Art. 3 L.R. 10 del 2011

Oggetto: ampliamento casa di abitazione

Presentazione in data 18/10/2011 al n. di prot. 23146

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Prot. 16110 del 2013

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Ristrutturazione, realizzazione di garage pertinenziali, ampliamento e recupero di volumi accessori.

Oggetto: ampliamento casa di abitazione

Presentazione in data 18/07/2013 al n. di prot. 16110

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Prot. 2315 del 2014

Intestazione:

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: variante in corso d'opera alla D.I.A. protocollo 16110 del 2013

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/02/2014 al n. di prot. 2315

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'esame dei luoghi, condotto in relazione all'ultimo titolo abilitativo reperito (D.I.A. prot. n. 2315 del 2014), ha evidenziato una difformità nella distribuzione degli spazi interni del secondo piano sottostada, unitamente alla presenza di diversi manufatti di modesta entità realizzati nella corte esclusiva con l'impiego di legno, metallo e cemento, non previsti negli elaborati grafici di progetto. Considerato, inoltre, che per il suddetto titolo non risultano depositati né la comunicazione di fine lavori né il certificato di agibilità, si rende necessario procedere alla redazione di un'istanza di accertamento di conformità. Tale procedura sarà volta a verificare la rispondenza delle opere eseguite alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, garantendo così la necessaria regolarizzazione amministrativa dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Onorari tecnici : € 5.000,00

Oneri istruttori, eventuali sanzioni e rimessa in pristino: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 15.000,00**

Note: N.B.: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato.

Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 5.000,00.

Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996
Zona omogenea:	B sotto zona B4

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

SITO IN FARA SABINA (RI) LOCALITA' CANNETO VIA DI PRIME CASE SNC.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A3]

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN FABBRICATO INDIPENDENTE AD USO ABITATIVO CON CORTE PRIVATA E PISCINA , CANTINE E GARAGE, POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO E SEMINTERRATO.

ALL'IMMOBILE SI ACCEDE DA UN CANCELLO ESTERNO CON INGRESSO AL TERRAZZO DOVE E' POSTA UNA PISCINA, NELLO STESSO PIANO SI ACCEDE AD UN VANO IN PLANIMETRIA INDIVIDUATO COME SOFFITTA, ATTRAVERSO SCALE INTERNE SI ACCEDE AL PIANO DI SOTTO DOVE INSISTE IL CORPO PRINCIPALE DELLA CASA ED E' COMPOSTO DA SALONE CON BALCONE, CAMERA CON BAGNO INTERNO, ALTRO BAGNO E RIPOSTIGLIO, NELLO STESSO PIANO SI ACCEDE AD UNA AMPIA CORTE ESCLUSIVA, ATTRAVERSO LE SCALE ESTERNE POSTE NELLA CORTE SI ACCEDE AL PIANO INFERIORE DOVE INSISTONO ALTRI VANI CON INGRESSO INDIPENDENTE E COMPOSTO DA CUCINA, CAMERA E BAGNO, ALL'ESTERNO E' POSTO UN TERRAZZO CON ARMADI IN LEGNO AD USO RIPOSTIGLIO E SCALE ESTERNE CON ACCESSO ALLA VIA SOTTOSTANTE.

IL GARAGE SOTTOSTANTE POSTO AL PIANO STRADA NELLA VIA DI PRIME CASE.

L'ABITAZIONE BEN RIFINITA SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI LORDI DELL'ABITAZIONE CON IL GARAGE SONO CIRCA 157 MQ., I METRI QUADRI REALI NETTI ED AUTORIZZATI URBANISTICAMENTE SONO 126.

Identificato al catasto Fabbricati:

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FARA IN SABINA AL FOGLIO 8, PARTICELLA 87, CATEGORIA A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA 7,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 144 MQ E RENDITA EURO 522,91; IL GARAGE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CASTELNUOVO DI FARFA AL FOGLIO 8, PARTICELLA 61, SUB 13, CATEGORIA C/6, CLASSE 11, CONSISTENZA 29 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 35 MQ E RENDITA EURO 64,40;

Confini: L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 61, 662, 919 E 921 E VIA DI PRIME CASE, IL GARAGE CONFINA CON LE PARTICELLE 87, 485, 62 E VIA DI PRIME CASE.

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale:

Conformità catastale:

DAL RILIEVO SVOLTO IN SEDE DI SOPRALLUOGO EMERGE CHE LA PISCINA NON È RAFFIGURATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

PRATICA DOCFA, PREGEO E SPESE TECNICHE EURO 1.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Conformità edilizia:

L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO IN DATA ANTERIORE AL PRIMO SETTEMBRE 1967;- CHE SUCCESSIVAMENTE È STATO RILASCIATO DAL COMUNE FARA IN SABINA (RI), IL PERMESSO DI COSTRUIRE N.13337 IN DATA 11 GIUGNO 2013 IN CONFORMITÀ AL PRO GETTO PROT.N. 51751/86;- CHE PER SUCCESSIVE MODIFICHE SONO STATE PRESENTATE AL MEDESIMO COMUNE LE SEGUENTI DIA:D.I.A.

PROTOCOLLO 15207 DEL 27/05/2010, D.I.A. PROTOCOLLO 23146 DEL 18/10/2011, D.I.A. PROTOCOLLO 16110 DEL 18/07/2013, D.I.A. IN VARIANTE (AL PROTOCOLLO 16110 DEL 18/07/2013) PROTOCOLLO 2135 DEL 03/02/2014; PER IL GARAGE E' STATO EDIFICATO IN VIRTU' DI DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE PROTOCOLLO N. 14273 DEL 13.06.2018.

VEDERE I TITOLI ALLEGATI IN PERIZIA.

L'ABITABILITA' NON E' STATA RILASCIATA.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

L'ESAME DEI LUOGHI, CONDOTTO IN RELAZIONE ALL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO REPERITO (D.I.A. PROT. N. 2315 DEL 2014), HA EVIDENZIATO UNA DIFFORMITA' NELLA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL SECONDO PIANO SOTTOSTRADA, UNITAMENTE ALLA PRESENZA DI DIVERSI MANUFATTI DI MODESTA ENTITA' REALIZZATI NELLA CORTE ESCLUSIVA CON L'IMPIEGO DI LEGNO, METALLO E CEMENTO, NON PREVISTI NEGLI ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO. CONSIDERATO, INOLTRE, CHE PER IL SUDDETTO TITOLO NON RISULTANO DEPOSITATI NE' LA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI NE' IL CERTIFICATO DI AGIBILITA', SI RENDE NECESSARIO PROCEDERE ALLA REDAZIONE DI UN'ISTANZA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'. TALE PROCEDURA SARÀ VOLTA A VERIFICARE LA RISPONDENZA DELLE OPERE ESEGUITE ALLA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE, GARANTENDO COSÌ LA NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA DELL'IMMOBILE.

ONERI TECNICI EURO 5.000,00

ONERI ISTRUTTORI, SANZIONI E RIMESSA IN PRISTINO EURO 10.000,00

N.B.: PER LA RICHIESTA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DA INOLTARE IN COMUNE È NECESSARIO ACCERTARE LA COMPATIBILITÀ DI QUANTO REALIZZATO CON EVENTUALI VINCOLI SOVRACCOMUNALI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI, E CON LA NORMATIVA SISMICA VIGENTE PER L'ACQUISIZIONE DEL RELATIVO NULLA OSTA, IL RILASCIO DEL QUALE NON È DETERMINABILE CON IL SEMPLICE SOPRALLUOGO INERENTE LA PERIZIA, MA ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO SPECIFICI E PUNTUALI ACCERTAMENTI STRUTTURALI IN SITO CON CALCOLI DI VERIFICA STATICI-SISMICI. IL DINIEGO DI TALE NULLAOSTA SAREBBE OSTATIVO AL RILASCIO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E PERTANTO ANDREBBE RIPRISTINATO LO STATO DEI LUOGHI COSÌ COME AUTORIZZATO. GLI ONORARI TECNICI VARIERANNO IN BASE ALLE SPECIFICHE PRESTAZIONI PROFESSIONALI NECESSARIE PER L'OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI SOPRA SPECIFICATE E VENGONO COMPUTATI IN VIA PRESUNTIVA IN € 5.000,00.

LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE RELATIVE AD ONERI ED OBLAZIONI SONO DA COMPUTARSI AD ESCLUSIVA CURA DELL'UFFICIO COMUNALE A SECONDA DELLA CASISTICA PREVISTA DALLA L.R. 15/08.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

L'IMMOBILE E' LIBERO PER LA PROCEDURA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **197,00**

E' posto al piano: Terra, primo e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: prima del primo settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. tra i 2.2 e 2.7

ASTE GIUDIZIARIE®

Portone di ingre
ASTE
GIUDIZIARIE®

battente materiale:

ASTE GIUDIZIARIE®

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

tipologia: **a batt**

ASTE GIUDIZIARIE®

materiale: **cotto** condizioni: **sufficienti**

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingre
ASTE
GIUDIZIARIE®

battente materiale:

ubicazione: **bagno** materiale: **piastelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

ubicazione: **cucina** materiale: **piastelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

ASTE GIUDIZIARIE®

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **conformità non fornita**

Idrico

ASTE
GIUDIZIARIE®



sottotraccia alimen
e condizioni: da verifi
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Esiste la dichiarazione
successiva

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®
sezione ufficiale ad uso

Pag. 14
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	conformità non fornita

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	conformità non fornita

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con corte esclusiva e piscina	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
Terrazzo e balcone	sup reale lorda	32,00	0,50	16,00
Garage	sup reale lorda	35,00	0,50	17,50
		197,00		163,50

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

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Uffici del registro di Rieti; Ufficio tecnico di Fara in Sabina; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 245.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con corte esclusiva e piscina	130,00	€ 1.500,00	€ 195.000,00
Terrazzo e balcone	16,00	€ 1.500,00	€ 24.000,00
Garage	17,50	€ 1.500,00	€ 26.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 245.250,00

Valore Finale € 245.250,00

Valore corpo € 245.250,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 245.250,00

Valore complessivo diritto e quota € 245.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	163,50	€ 245.250,00	€ 245.250,00

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. € 36.787,50

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 16.000,00

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: € 192.462,50



Lotto: 002

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 di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, Via di Prime Case snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED]

Sezione censuaria Fara in Sabina,

foglio 3, particella 328, qualità Uliveto, classe 3, superficie catastale 1300, reddito dominicale:

€ 3,36, reddito agrario: € 2,01

Derivante da:

- TABELLA DI VARIAZIONE del 09/11/2018 Pratica n. RI0067160 in atti dal 09/11/2018 MOD 26 PROT. 44794/13 (n. 3081.1/2018)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 14/05/2013 Pratica n. RI0044794 in atti dal 20/05/2013 MOD.26-A PROT.44794/2013 (n. 542.1/2013)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/05/2013 Pratica n. RI0047323 in atti dal 20/05/2013 ISTANZA PROT.47305/2013 (n. 541.1/2013)
- FRAZIONAMENTO del 21/05/2004 Pratica n. RI0043714 in atti dal 21/05/2004 (n. 43714.1/2004)
- Tipo Mappale del 12/03/2004 Pratica n. RI0018176 in atti dal 12/03/2004 (n. 18176.1/2004)
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1986 in atti dal 24/02/1986 (n.185)
- FRAZIONAMENTO del 13/12/1974 in atti dal 31/08/1979 (n. 9378)
- FRAZIONAMENTO del 25/01/1974 in atti dal 28/12/1978 (n. 24877)
- Variazione del 01/07/1977 in atti dal 28/08/1978 (n. 377)
- Impianto meccanografico del 13/09/1975

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dai rilievi effettuati insistono sul terreno due manufatti, uno in muratura ed uno in lamiera metallica, entrambi privi di regolare titolo edilizio e non risultano accatastati.

Regolarizzabili mediante: pratica docfa e pregeo

pratica docfa, pregeo e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fara in Sabina è un comune italiano di 13.942 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato 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: miste

Importanti centri limitrofi: Si trova a circa 20 km da Roma.

Attrazioni paesaggistiche: La Sabina.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autostrada A/1 10 Km, Autobus Rieti-Roma 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi 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 attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ; A rogito di Illelli Domenico in data 30/03/2017 ai nn. 149317/19917; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/04/2017 ai nn. 2881/298

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 25/06/2024 ai nn. 1150 iscritto/trascritto a Rieti in data 10/07/2024 ai nn. 6455/5549;



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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: EURO 120,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: EURO 600,00.



SUL TERRENO E' STATO COSTITUITO UN CONSORZIO - TRASCRIZIONE N. 4623 DEL 9 AGOSTO 1988, RELATIVA ALLA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO "VILLAGGIO DEGLI ULIVI", COSTITUITO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIANCARLO GIGLIO DI MONTEROTONDO, IN DATA 5 LUGLIO 1988, REPERTORIO N. 13296, REGISTRATO A ROMA. PER TALE CONSORZIO SI PAGA UNA QUOTA CONSORZILE ANNUA DI CIRCA 120,00 EURO E DOVE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO RISULTA UN DEBITO DI CIRCA 600,00 EURO.



Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

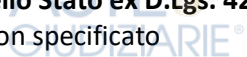
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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:

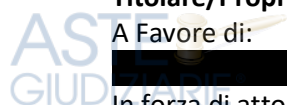
Titolare/Proprietario:

A Favore di:



proprietario/i ante ventennio al.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Carlo Bellini, in data 24/11/2001, ai nn. 37394; trascritto a Rieti, in data 07/12/2001, ai nn. 9464/7405.



Note: Relativo al Terreno al foglio 3 particella 328



Titolare/Proprietario:

A Favore di:

[REDACTED] nato il [REDACTED]

Contro:

[REDACTED] dal 28/09/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data 28/09/2017, ai nn. 33123/19893; trascritto a Rieti, in data 11/10/2017, ai nn. 6952/5427.

Note: Relativo al Terreno al foglio 3 particella 328

NB: E' stato costituito un Consorzio - trascrizione n. 4623 del 9 agosto 1988, relativa alla costituzione del Consorzio "Villaggio degli Ulivi", costituito con atto a rogito del notaio Giancarlo Giglio di Monterotondo, in data 5 luglio 1988, repertorio n. 13296, registrato a Roma, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dai rilievi effettuati insistono sul terreno due manufatti, uno in muratura ed uno in lamiera metallica, entrambi privi di regolare titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante:

Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Onorari tecnici: € 3.000,00

Oneri istruttori, sanzioni e rimessa in pristino: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: N.B.: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato.

Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 3.000,00. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: NB: E' stato costituito un Consorzio - trascrizione n. 4623 del 9 agosto 1988, relativa alla costituzione del Consorzio "Villaggio degli Ulivi", costituito con atto a rogito del notaio Giancarlo Giglio di Monterotondo, in data 5 luglio 1988, repertorio n. 13296, registrato a Roma.

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996
Zona omogenea:	B sotto zona B6
Norme tecniche di attuazione:	vedere CDU allegato in perizia

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

SITO IN CANNETO DI FARA IN SABINA IN LOCALITA' POMONTE (CHIAMATO ANCHE VILLAGGIO DEGLI ULIVI).

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN TERRENO AGRICOLO DI 1300 MQ .

LA PROPRIETA' SI TROVA IN CANNETO DI FARA IN SABINA IN LOCALITA' POMONTE (CHIAMATO ANCHE VILLAGGIO DEGLI ULIVI), AL TERRENO SI ACCEDE DALLA STRADA ATTRAVERSO UN CANCELLO, IL TERRENO RISULTA COMPLETAMENTE RECINTATO CON DESTINAZIONE AD ULIVETO, SUL FONDO INSISTONO DUE PICCOLI FABBRICATI UNO IN MURATURA E L'ALTRO IN LAMIERA REALIZZATI SENZA AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.

I METRI QUADRI CATASTALI RISULTANO ESSERE 1.300.

Identificato al catasto Fabbricati:

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FARA IN SABINA AL FOGLIO 3, PARTICELLA 328, QUALITA' ULIVETO, CLASSE 3, SUPERFICIE 1.300 MQ, REDDITO DOMENICALE 3,36 E REDDITO AGRARIO 2,21;

Confini:

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 247, 224, 117, 116, 113.

SUL TERRENO E' STATO COSTITUITO UN CONSORZIO - TRASCRIZIONE N. 4623 DEL 9 AGOSTO 1988, RELATIVA ALLA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO "VILLAGGIO DEGLI ULIVI", COSTITUITO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO GIANCARLO GIGLIO DI MONTEROTONDO, IN DATA 5 LUGLIO 1988, REPERTORIO N. 13296, REGISTRATO A ROMA. PER TALE CONSORZIO SI PAGA UNA QUOTA CONSORZILE ANNUA DI CIRCA 120,00 EURO E DOVE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO RISULTA UN DEBITO DI CIRCA 600,00 EURO.

Conformità edilizia:

SUL TERRENO INSISTONO DUE PICCOLI FABBRICATI UNO IN MURATURA E L'ALTRO IN LAMIERA PRIVI DI AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ EX ART. 36 DPR 380/01 E ART. 22 L.R. 15/08

ONERI TECNICI EURO 3.000,00

ONERI ISTRUTTORI, SANZIONI E RIMESSA IN PRISTINO EURO 2.000,00

N.B.: PER LA RICHIESTA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DA INOLTARE IN COMUNE È NECESSARIO ACCERTARE LA COMPATIBILITÀ DI QUANTO REALIZZATO CON EVENTUALI VINCOLI SOVRACCOMUNALI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI, E CON LA NORMATIVA SISMICA VIGENTE PER L'ACQUISIZIONE DEL RELATIVO NULLA OSTA, IL RILASCIO DEL QUALE NON È DETERMINABILE CON IL SEMPLICE SOPRALLUOGO INERENTE LA PERIZIA, MA ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO SPECIFICI E PUNTUALI ACCERTAMENTI STRUTTURALI IN SITO CON CALCOLI DI VERIFICA STATICI-SISMICI. IL DINIEGO DI TALE NULLAOSTA SAREBBE OSTATIVO AL RILASCIO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E PERTANTO ANDREBBE RIPRISTINATO LO STATO DEI LUOGHI COSÌ COME AUTORIZZATO.

GLI ONORARI TECNICI VARIERANNO IN BASE ALLE SPECIFICHE PRESTAZIONI PROFESSIONALI NECESSARIE PER L'OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI SOPRA SPECIFICATE E VENGONO COMPUTATI IN VIA PRESUNTIVA IN € 3.000,00.

LE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE RELATIVE AD ONERI ED OBLAZIONI SONO DA COMPUTARSI AD ESCLUSIVA CURA DELL'UFFICIO COMUNALE A SECONDA DELLA CASISTICA PREVISTA DALLA L.R. 15/08.

L'IMMOBILE E' LIBERO PER LA PROCEDURA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.300,00**

E' posto al piano: Terra, primo e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: prima del primo settembre 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. tra i 2.2 e 2.7

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

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Edificabile	sup reale netta	1.300,00	1,00	1.300,00
		1.300,00		1.300,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutari. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Uffici del registro di Rieti; Ufficio tecnico di Fara in Sabina; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Edificabile	1.300,00	€ 20,00	€ 26.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.000,00
Valore Finale			€ 26.000,00
Valore corpo			€ 26.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	1.300,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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:	€ 16.100,00
---	--------------------

Data generazione:
06-03-2026

L'Esperto alla stima
AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano