



TRIBUNALE DI RIETI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:
[REDACTED] per conto della [REDACTED]



Contro:
[REDACTED]
[REDACTED]



N° Gen. Rep. **86/2023**
Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/11/2024

Giudice Delle Esecuzioni:
Giudice Dott.ssa BARBARA VICARIO



Custode Giudiziario:
Avv. PIETRANGELO ZILEMBO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE:
LOTTO 001 – CORPI: A-B



Esperto Alla Stima: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio In: [REDACTED]
Tel./Fax – Cell.: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
PEC: [REDACTED]



1. Dati Catastali

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, Via dei Bretoni n.14, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 46, Particella 1627, Subb.: 2, 27.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2.

Categoria: Immobile adibito ad Abitazione Civile con Categoria Catastale A/2.

Dati Catastali: Bene intestato all'ufficio del catasto a:

- 1) ██████████, nat. a ██████████ (██████) il ██████████, C.F.: ██████████, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████;
- 2) ██████████, nat. a ██████████ (██████) il ██████████, C.F.: ██████████, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.

- Unità immobiliare, adibita ad **Abitazione Civile**, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2, Indirizzo Via dei Bretoni n.14, Piano S1-T, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: 86 mq, Rendita € 244,03.

Corpo B: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27.

Categoria: Immobile adibito a Posto Auto con Categoria Catastale C/6.

Dati Catastali: Bene intestato all'ufficio del catasto a:

- 1) ██████████, nat. a ██████████ (██████) il ██████████, C.F.: ██████████, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.
- 2) ██████████, nat. a ██████████ (██████) il ██████████, C.F.: ██████████, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████.

- Unità immobiliare, adibita a **Posto Auto**, identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27, Indirizzo Via dei Bretoni n.14, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale: 12 mq, Rendita € 4,52.

2. Stato di Possesso

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, Via dei Bretoni n.14, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 46, Particella 1627, Subb.: 2, 27.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 17/09/2024, l'immobile è risultato essere occupato dal Debitore.

Corpo B: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 17/09/2024, l'immobile è risultato essere occupato dal Debitore.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, Via dei Bretoni n.14, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 46, Particella 1627, Subb.: 2, 27.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, in quanto ubicato al piano rialzato di una palazzina in linea plurifamiliare accessibile tramite scala esterna, anche se dotata di alcuni gradini, ubicata su corte pertinenziale esclusiva.

Corpo B: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, in quanto ubicato al "piano strada" nella corte esclusiva della palazzina accessibile direttamente da strada pubblica tramite cancello carrabile.

4. Creditori Iscritti

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, Via dei Bretoni n.14, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 46, Particella 1627, Subb.: 2, 27.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2.

Creditori Iscritti: nessuno.

Corpo B: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27.

Creditori Iscritti: nessuno.

5. Comproprietari

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, Via dei Bretoni n.14, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 46, Particella 1627, Subb.: 2, 27.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2.

Comproprietari: nessuno.

Corpo B: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27.

Comproprietari: nessuno.



6. Misure Penali

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, Via dei Bretoni n.14, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 46, Particella 1627, Subb.: 2, 27.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2.

Misure Penali: Non note.

Corpo B: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27.

Misure Penali: Non note.

7. Continuità delle Trascrizioni

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, Via dei Bretoni n.14, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 46, Particella 1627, Subb.: 2, 27.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2.

Continuità delle Trascrizioni: **SI.**

Corpo B: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27.

Continuità delle Trascrizioni: **SI.**

8. Prezzo

Beni: Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, Via dei Bretoni n.14, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 46, Particella 1627, Subb.: 2, 27.

LOTTO 001

Corpo A: Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2.

Corpo B: Immobile adibito a **Posto Auto** identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27.



LOTTO 001 / CORPI: A - B:



Valore complessivo intero per la quota di 1/1 nello stato di libero in cui si trova:

€ 130.500,00

Valore complessivo della quota di diritto di proprietà dei Debitori pari all'intero, ovvero alla quota di 1/1, nello stato di libero in cui si trova:

€ 130.500,00



Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, precisamente in Via dei Bretoni n.14, identificati all'Ufficio del Catasto del suddetto Comune al Foglio 46, Particella 1627, Subb.: 2, 27.

LOTTO 001: CORPI: A - B

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì, come si evince anche dalla Documentazione Ipotecaria allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche la copia semplice delle Note di Trascrizione di interesse già in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecarie – Atto di Provenienza").

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì. Per completezza, oltre alla Documentazione Ipotecaria già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza, oltre che delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecarie – Atti di Provenienza – Altro").

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2.

Immobile sito in Fara in Sabina (RI) - CAP 02032 - Fraz. Passo Corese - Via dei Bretoni n.14.

L'immobile oggetto di stima (CORPO A) è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), nella Frazione di Passo Corese, in Via dei Bretoni n.14, in prossimità della Strada Statale n.4 Salaria. È caratterizzato da un appartamento destinato ad Abitazione Civile, che si sviluppa su un unico livello con annessa corte esclusiva, oltre ad un locale accessorio posto al piano seminterrato, collegato al soprastante appartamento mediante una scala interna in legno, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare in linea (villette a schiera). Ha accesso diretto da corte pertinenziale esclusiva, a sua volta accessibile da corte comune condominiale accessibile da strada pubblica, tramite un cancello carabile. L'appartamento risulta composto al Piano Seminterrato da due locali destinati a cantina e dotati di finestre alte che affacciano sulla corte esclusiva. Al Piano Terra si trova un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una ampia camera ed un bagno. L'immobile descritto è dotato di tutti i principali impianti tecnologici, quali quello idrotermosanitario per la distribuzione del fluido vettore per il riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, quello per la distribuzione dell'energia elettrica e l'impianto citofonico, quello per la distribuzione del gas metano, ecc.), dei quali, però, non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità, ovvero del corretto funzionamento, e neppure definirne la reale consistenza. L'immobile si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e necessità di modesti interventi per renderlo immediatamente abitabile.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

1/2 de [REDACTED], nat a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.:

- 1/2 de [REDACTED], nat a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.:

Eventuali Comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

- 1) [REDACTED], nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
- 2) [REDACTED], nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Immobile adibito ad Abitazione Civile così costituito:

- Unità immobiliare, adibita ad **Abitazione Civile**, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2, Indirizzo Via dei Bretoni n.14, Piano S1-T, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: 86 mq, Rendita € 244,03.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2, confina:

- Al piano seminterrato con il Sub. 3 di altra proprietà nel lato esposto a Nord, con il Sub 1 di altra proprietà nel lato esposto a Sud e con il Sub. 21 (area comune condominiale) ad Est;
- Al piano terra con il Sub. 3 di altra proprietà nel lato esposto a Nord, con il Sub 1 di altra proprietà nel lato esposto a Sud e con il Sub. 21 (area comune condominiale) ad Est e ad Ovest.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 17/09/2024, e la planimetria catastale in atti presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, l'unità immobiliare adibita a Civile Abitazione oggetto di pignoramento, è risultata sostanzialmente conforme, ad eccezione di una parziale diversa distribuzione degli spazi interni e della presenza di una finestra in corrispondenza della parete Ovest della cantina al piano seminterrato. Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte, si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'"Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: aggiornamento della Planimetria Catastale della u.i. oggetto di stima, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi degli artt. 36 e/o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm. oltre che della L.R. n.15/2008, se del caso, se ritenuto ammissibile, parzialmente o integralmente, dagli Enti preposti alla ricezione ed alla valutazione del titolo suddetto per l'eventuale rilascio.

Dunque, risulta necessaria la redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenda del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 600,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 750,00.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ CATASTALE.

Note generali sulla conformità catastale: le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Posto Auto identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Subalterno 27.

Immobile sito in Fara in Sabina (RI) - CAP 02032 - Fraz. Passo Corese - Via dei Bretoni n.14.

L'immobile oggetto di stima (CORPO B) è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), nella Frazione di Passo Corese, in Via dei Bretoni n.14, in prossimità della Strada Statale n.4 Salaria. È caratterizzato da un posto auto scoperto, ubicato nella corte condominiale al Piano Terra della palazzina ovvero del condominio di cui il cespite oggetto di pignoramento fa parte, accessibile dalla medesima corte comune condominiale sopra richiamata.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

- 1/2 del [REDACTED], nat[REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
- 1/2 del [REDACTED], nat[REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Eventuali Comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

- 1) [REDACTED], nat[REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
- 2) [REDACTED], nat[REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Immobile adibito a Posto Auto così costituito:

- Unità immobiliare, adibita a **Posto Auto**, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27, Indirizzo Via dei Bretoni n.14, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale: 12 mq, Rendita € 4,52.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27, confina con il Sub. 1 di altra proprietà nel lato esposto a Nord, con il Sub. 28 di altra proprietà nel lato esposto ad Est, con il Sub. 26 di altra proprietà nel lato esposto ad Ovest e con il Sub. 21 (corte comune condominiale) nel restante lato esposto a Sud.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 17/09/2024, e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, l'unità immobiliare adibita a Posto Auto oggetto di pignoramento, è risultata sostanzialmente conforme. Per meglio identificare ciò che sopra è stato descritto si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'"Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Per quanto sopra si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.

Note generali sulla conformità catastale: le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il cespite oggetto di stima, nell'insieme dei sopra identificati CORPO A e CORPO B, rispettivamente Abitazione Civile e Posto Auto, è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), nella Frazione di Passo Corese, in Via dei Bretoni n.14, in prossimità della Strada Statale n.4 Salaria.

Caratteristiche Zona: Zona Semicentrale Prevalentemente Residenziale.

Area Urbanistica: Residenziale con Traffico Locale Scorrevole e con Parcheggi Sufficienti Riservati ai Residenti ed agli Avventori.

Servizi Presenti ed Offerti nella Zona: Negozi Al Dettaglio, Farmacie, Fermate Degli Autobus, Scuola Primaria E Secondaria, Ecc...

Caratteristiche Zone Limitrofe: Zone Miste Residenziali, Industriali ed Agricole.

Importanti centri limitrofi: Rieti, Monterotondo, Terni, Roma, Ecc...

Attrazioni Paesaggistiche: Zone Collinari e Montane Limitrofe di Rilevante Interesse Naturalistico E Paesaggistico.

Attrazioni Storiche: Beni Di Interesse Storico Presenti Prevalentemente nei Centri e nei Relativi Borghi Storici della Provincia di Rieti, nei principali Comuni Limitrofi.

Principali Collegamenti Pubblici: Trasporto Pubblico Sia a Livello Locale che Provinciale a Distanza Inferiore A 500 [m]. Stazione Ferroviaria Di Fara In Sabina a Circa 2 [Km] di Distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Subalterno 2.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 17/09/2024, l'immobile è risultato occupato dal Debitore.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Posto Auto identificato al Catasto del Comune di Fara In Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Subalterno 27.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 17/09/2024, l'immobile è risultato occupato dal Debitore.

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:

Non Noti e Non Presenti in Atti.

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

Non Note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non Noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non Note.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Annotazione a Iscrizione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED]; Descrizione: 819 restrizione di beni; A rogito del Notaio [REDACTED]
 in data 12/03/2008 al Numero di Repertorio 7402/3750; Iscritta a Rieti il 09/04/2008
 ai nn. Reg Gen. 4276, Reg. Part. 508.

Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] e [REDACTED]; Importo capitale: € 90.000,00; importo totale: € 135.000,00;
 A rogito del Notaio [REDACTED] in data 24/09/2008 al Numero di Repertorio
 340/269; Iscritta a Rieti in data 06/10/2008 ai nn. Reg Gen. 11239, Reg. Part. 1544.

Dati precedenti relativi al CORPO A ed al CORPO B.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED]; Derivante da un Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito del Tribunale di
 Rieti (RI) in data 13/07/2023 al Numero di Repertorio 473/2023; Trascritto a Rieti in
 data 20/07/2023 ai nn. Reg. Gen. 7371, Reg. Part. 5995.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI: COPRO A e CORPO B.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevate ulteriori trascrizioni di interesse.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (ovvero COPRO A e CORPO B).

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipocatastale in atti,
 in allegato alla presente, si riporta copia delle Note di Trascrizione della documenta-
 zione indicate nel suddetto paragrafo (vedi ALLEGATO N° 06 "Certificazione Notarile
 Sostitutiva - Visure Ipocatastali - Atti di Provenienza - Altro").

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (ovvero COPRO A e CORPO B).

4.3 Misure Penali
 NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Subalterno 2.

Spese di gestione condominiale: Vedere Allegato n.08.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedere Allegato n.08.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedere Allegato n.08.

Millesimi di proprietà: Vedere Allegato n.08.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, in quanto ubicato ad un piano rialzato accessibile esclusivamente da scala esterna su corte pertinenziale esclusiva.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: REDATTA, come previsto per legge.

Indice di prestazione energetica: F.

Note sull'Indice di Prestazione Energetica: NESSUNA.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Posto Auto identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Subalterno 27.

Spese di gestione condominiale: Vedere Allegato n.08.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Vedere Allegato n.08.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedere Allegato n.08.

Millesimi di proprietà: Vedere Allegato n.08.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: non necessaria in quanto trattasi di un posto auto scoperto.

Note Indice di prestazione energetica: non necessaria in quanto trattasi di un posto auto scoperto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

Avvertenze ulteriori inerenti il cespite oggetto di pignoramento, nell'insieme dei CORPI: CORPO A e CORPO B: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrato-Finanziario - del Comune di Fara In Sabina (RI) il giorno 08/01/2024 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 707/2024 del 09/01/2024, ha fatto seguito la risposta del medesimo Ufficio Tributi del Comune di Fara In Sabina (RI), inviata al sottoscritto in data 23/01/2024, avente Protocollo n. 2058 del 23/01/2024, da cui è emersa una situazione debitoria a carico dei proprietari degli immobili oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alla nota di risposta cui sopra, allegata alla presente relazione (vedere ALLEGATO N°08).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Certificazione Notarile in atti fornita dal Creditore - premesso che la particella 1627, di cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte, deriva dalle particelle 136/parte, 137, 574, 575 e 576 - risulta quanto di seguito rappresentato:

CON RIFERIMENTO ALLA PARTICELLA 136/PARTE:

Dal 21/01/1994 al 25/07/2007: sono proprietari [REDACTED] nat. a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED] nat. a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2; Con atto di donazione a rogito del Notaio [REDACTED] al Rep. N.8814/1603 del 21/01/1994; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 04/02/1994 ai nn. 982/768;

Dal 25/07/2007 al 24/09/2008: è proprietaria la [REDACTED] con sede in [REDACTED].

proprietà per la quota di 1/1; Con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] al Rep. N.6420/3106 del 25/07/2007; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 08/08/2007 ai nn. 9250/6208.

CON RIFERIMENTO ALLE PARTICELLE 574, 575 E 576:

Dal 21/01/1994 al 09/03/2005: sono proprietari i [REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2; Con atto di donazione a rogito del Notaio [REDACTED] al Rep. N.8814/1603 del 21/01/1994; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 04/02/1994 ai nn. 982/768;

Dal 09/03/2005 al 24/09/2008: è proprietaria la [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), proprietà per la quota di 1/1; Con atto di conferimento a società a rogito del Notaio [REDACTED] al Rep. N.2477 del 09/03/2005; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 29/03/2005 ai nn. 2462/1626.

CON RIFERIMENTO ALLA PARTICELLA 137:

Dal 15/05/1968 al 07/07/2004: sono proprietari i [REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], proprietà per la quota di 1/3, [REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], proprietà per la quota di 1/3 e [REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], proprietà per la quota di 1/3; Con certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di Poggio Mirteto in data 15/05/1968 den. N.36 vol.237; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 17/03/1969 ai nn. 1023/884;

Dal 07/07/2004 al 23/03/2005: sono proprietari i [REDACTED] nat. [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2; Con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] al Rep. N.1517/615 del 07/07/2004; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 22/07/2004 ai nn. 6664/4727;

Dal 23/03/2005 al 24/09/2008: è proprietaria la [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), proprietà per la quota di 1/1; Con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] al Rep. N.2543/1027 del 23/03/2005; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 29/03/2005 ai nn. 2466/1629.

CON RIFERIMENTO ALLE U.I. OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE AL FOGLIO 46 PARTICELLA 1627 SUBB. 2 E 27:

Dal 24/09/2008 ad oggi (attuali proprietari): sono proprietari i signori:

- 1) [REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2;
- 2) [REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2;

con proprietà nel complesso pari alla quota di 1/1; Con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] con Rep. N.339/268 del 24/09/2008; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 06/10/2008 ai nn. 11238/8541.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (ovvero COPRO A e CORPO B).

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Permesso di Costruire n.60 del 10/10/2005 e successive varianti di cui alla DIA Prot. N.1041 del 16/01/2007 (Variante n.1) ed alla DIA Prot. N.23131 del 14/11/2007 (Variante n.2) - Pratica Edilizia n.40/2005.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di Costruire. Trattasi di un titolo originario e successive varianti presentate con DIA inerente lavori di: "REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. n.380/2001, ubicato nella frazione di Passo Corese sull'area identificata al Catasto al Foglio n.46 Particella n.137-574-575-576, in zona omogenea "B1" del vigente P.R.G."

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione della istanza di rilascio del PDC al Prot. N.6613 del 11/04/2005.

Rilascio in data 10/10/2005.

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO:

Attestazione di avvenuto deposito del Collaudo Statico presso la Regione Lazio - Area Genio Civile di Rieti, avente Prot. N.2007888 del 12/02/2008.

AGIBILITÀ:

Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 28/02/2008 al N. di Prot.4991 e rilasciata in data 02/04/2008.

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (ovvero COPRO A e CORPO B).

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie ed urbanistiche: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 17/09/2024 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla ultima pratica edilizia di riferimento in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) ["Permesso di Costruire n.60 del 10/10/2005 e successive varianti di cui alla DIA Prot. N.1041 del 16/01/2007 (Variante n.1) ed alla DIA Prot. N.23131 del 14/11/2007 (Variante n.2) - Pratica Edilizia n.40/2005"], quale ultimo titolo abilitativo edilizio in atti rilasciato e valido, sono state riscontrate alcune difformità che riguardano una parziale diversa distribuzione degli spazi interni al Piano Terra ed al Piano Seminterrato dell'appartamento (CORPO A); inoltre è stata riscontrata una sostanziale conformità per quanto riguarda il posto auto (CORPO B). Per una miglior comprensione di quanto sopra riassunto, si rimanda all'Allegato N°01 della presente relazione.

Regolarizzabili mediante: Acquisizione di idoneo Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, parziale o integrale, ai sensi degli Artt. 36 e/o 37 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile e concedibile da tutti gli Enti, sia comunali che sovracomunali, se del caso, preposti alla ricezione della richiesta di rilascio di specifica autorizzazione e/o titolo abilitativo edilizio (Uffici Comunali, Provinciali e Regionali). **Dunque, risulta necessario l'acquisizione di idoneo Titolo Abilitativo Edilizio In Sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI), con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 1.250,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 1.000,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica delle u.i. di cui al cespite oggetto di pignoramento, sono stimate in circa € 2.250,00 (cifra solo stimata e presunta!!!).**

Informazioni in merito alla conformità edilizia ed urbanistica: Alla regolarizzazione edilizia mediante redazione di una specifica pratica edilizia in sanatoria, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura cata-

stale. Qualora la sanatoria non sia ammissibile, oppure qualora lo sia solo parzialmente per alcuni interventi eseguiti, per ciò che concerne gli aspetti non sanabili, sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato e legittimo.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA e la NON CONFORMITÀ URBANISTICA.

Note generali sulla conformità edilizia ed urbanistica: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono solo stimate e presunte, in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità con cui sarà redatta la pratica oltre che dalle specifiche valutazioni che verranno fatte dai Responsabili degli Uffici Tecnici degli Enti preposti alla ricezione, controllo e verifica della stessa per l'eventuale rilascio del suddetto titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Tuttavia, le spese sopra indicate includono indirettamente anche gli eventuali costi per ripristinare lo stato dei luoghi già autorizzato e legittimo, qualora vi siano aspetti, ovvero interventi, non sanabili.

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, Via dei Bretoni n.14, identificati agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 46, Particella 1627, Subb.: 2, 27.

Strumento Urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In Forza Della Delibera:	D.G.R. n°10948 del 27/12/1996.
Zona Omogenea:	"Zona B - Completamento - Sottozona B1".
Norme Tecniche Di Attuazione:	NTA Allegate Al PRG Vigente.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NON NOTI.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NON NOTE.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedi N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedi N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedi N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedi N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

NOTA: Non potendo prescindere la conformità urbanistica da quella edilizia, per quanto concerne l'assenza della CONFORMITÀ URBANISTICA e la relativa procedura di regolarizzazione, si rimanda a quanto già descritto al punto precedente in merito alla non conformità edilizia, da intendersi come non conformità di natura sia edilizia che urbanistica (vedere precedente Paragrafo 7.1).

Dati precedenti relativi a tutti i CORPI (ovvero CORPO A e CORPO B).



Immobile sito nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, in Via dei Bretoni n.14, identificato al Catasto del suddetto Comune al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 2. - CORPO A.

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Subalterno 2.

L'immobile oggetto di stima (CORPO A) è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), nella Frazione di Passo Corese, in Via dei Bretoni n.14, in prossimità della Strada Statale n.4 Salaria. È caratterizzato da un appartamento destinato ad Abitazione Civile, che si sviluppa su un unico livello con annessa corte esclusiva, oltre ad un locale accessorio posto al piano seminterrato, collegato al soprastante appartamento mediante una scala interna in legno, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare in linea (villette a schiera). Ha accesso diretto da corte pertinenziale esclusiva, a sua volta accessibile da corte comune condominiale accessibile da strada pubblica, tramite un cancello carrabile. L'appartamento risulta composto al Piano Seminterrato da due locali destinati a cantina e dotati di finestre alte che affacciano sulla corte esclusiva. Al Piano Terra si trova un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una ampia camera ed un bagno. L'immobile descritto è dotato di tutti i principali impianti tecnologici, quali quello idrotermosanitario per la distribuzione del fluido vettore per il riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, quello per la distribuzione dell'energia elettrica e l'impianto citofonico, quello per la distribuzione del gas metano, ecc.), dei quali, però, non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità, ovvero del corretto funzionamento, e neppure definirne la reale consistenza. L'immobile si presenta in un sufficiente stato di manutenzione e necessità di modesti interventi per renderlo immediatamente abitabile.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

- 1/2 de [REDACTED] nat a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
- 1/2 de [REDACTED] nat a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Eventuali Comproprietari: nessuno.

CARATTERISTICHE GENERALI:

Superficie complessiva di Circa 127 [mq].

È posto al Piano Terra di un più ampio fabbricato in linea, con annesso locale cantina ubicato al Piano Seminterrato e corte pertinenziale esclusiva al Piano Terra (Piano Strada).

L'edificio è stato costruito in un periodo compreso tra il 2005 ed il 2008.

Ha un'altezza utile interna variabile: Vedere "Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

L'intero Fabbricato è composto da N.5 piani complessivi di cui N.4 fuori terra.

Condizioni Generali dell'Immobile: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 17/09/2024, gli immobili sono risultati in discrete condizioni, necessitando di modesti interventi di manutenzione ordinaria per renderli immediatamente abitabili, adeguandoli alle esigenze.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA QUALE CORPO A: ABITAZIONE CIVILE:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai:

Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema latero-cementizio); Condizioni: Da Verificare.

Strutture Portanti:

Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema a telaio in cemento armato); Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni: Tipologia: Doppia e Singola Anta a Battente; Materiale: Legno; Protezione: Tapparelle; Materiale Protezione: PVC; Condizioni: Sufficienti.

Infissi Interni: Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Buone.

Pavim. Interna: Materiale: Piastrelle; Condizioni: Buone.

Pavim. Esterna: Materiale: Piastrelle; Condizioni: Sufficienti.

Rivestimenti: Materiale: Piastrelle di Ceramica; Ubicazione: angolo cottura e bagno; Condizioni: Sufficienti.

Portone Di Ingresso: Tipologia: Singola Anta a Battente; Materiale: Legno-Acciaio; Accessori: Senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Buone.

IMPIANTI:

Elettrico: Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Fognatura: Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Gas: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Gas; Rete di Distribuzione: Tubazioni presumibilmente in Metallo; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

Idrico: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto Elettrico:

Esiste Impianto Elettrico:	SI.
----------------------------	-----

Riscaldamento:

Esiste Impianto Di Riscaldamento:	SI.
-----------------------------------	-----

Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio:	NO.
------------------------------	-----

**Scarichi:**

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:

NO.



Note generali conclusive sugli impianti: durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno degli immobili di cui al CORPO A, non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dal CTU durante il sopralluogo del 17/09/2024, prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio di riferimento (Permesso di Costruire n.60 del 10/10/2005 e successive varianti di cui alla DIA Prot. N.1041 del 16/01/2007 (Variante n.1) e DIA Prot. N.23131 del 14/11/2007 (Variante n.2) - Pratica Edilizia n.40/2005), oltre che la planimetria catastale presente in atti.

Destinazione [mq]	Parametro [-]	Superficie [mq] Reale/Potenziale	Coefficiente [-]	Sup. Equivalente [mq]
Sup. Secondaria (Cantina al PS1)	Sup. Reale Lorda	26,80	0,30	8,05
Sup. Residenziale Primaria al PT (Abitazione Civile)	Sup. Reale Lorda	68,00	1,00	68,00
Sup. Secondaria PT (Corte Pertinenziale Esclusiva)	Sup. Reale Lorda	32,50	0,10	3,25
		_____		_____
TOTALE:	Sup. Reale Lorda	127,30		79,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - **Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio.

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO:

Periodo: 2° Semestre - Anno 2023.

Zona: Fara in Sabina (RI) - Fraz. Passo Corese.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00 [€/mq].



Immobile sito nel Comune di Fara in Sabina (RI) - CAP 02032, nella Frazione di Passo Corese, in Via dei Bretoni n.14, identificati al Catasto del suddetto Comune, al Foglio 46, Particella 1627, Sub. 27. - CORPO B.

IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Posto Auto identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Subalterno 27.

L'immobile oggetto di stima (CORPO B) è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), nella Frazione di Passo Corese, in Via dei Bretoni n.14, in prossimità della Strada Statale n.4 Salaria. È caratterizzato da un posto auto scoperto, ubicato nella corte condominiale al Piano Terra della palazzina ovvero del condominio di cui il cespite oggetto di pignoramento fa parte, accessibile dalla medesima corte comune condominiale sopra richiamata.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

1/2 de [REDACTED] nat a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].
 1/2 de [REDACTED] nat a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

Eventuali Comproprietari: nessuno.

CARATTERISTICHE GENERALI:

Superficie complessiva di Circa 12 [mq].

È posto al Piano Terra nella corte di un più ampio fabbricato in linea, con annesso locale cantina al Piano Seminterrato e corte pertinenziale esclusiva al Piano Terra (Piano Strada).

L'edificio È Stato Costruito in un periodo compreso tra il 2005 ed il 2008.

L'intero Fabbricato è composto da N.5 piani complessivi di cui N.4 fuori terra.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA QUALE CORPO B: POSTO AUTO.**COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

Pavim. Esterna: Materiale: asfalto; Condizioni: Sufficienti.

Cancello Di Ingresso: Tipologia: Doppia Anta a Battente ; Materiale: Acciaio; Accessori: Apertura Motorizzata; Condizioni: Sufficienti.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**Impianto Elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico:	SI.
----------------------------	-----

Riscaldamento:

Esiste Impianto Di Riscaldamento:	NO.
-----------------------------------	-----

Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio:	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 dal CTU durante il sopralluogo svolto il 17/09/2024, prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio di riferimento (ovvero il Permesso di Costruire n.60 del 10/10/2005 e successive varianti di cui alla DIA Prot. N.1041 del 16/01/2007 (Variante n.1) ed alla DIA Prot. N.23131 del 14/11/2007 (Variante n.2) - Pratica Edilizia n.40/2005), oltre che la planimetria catastale presente in atti.

Destinazione [mq]	Parametro [-]	Superficie [mq] Reale/Potenziale	Coefficiente [-]	Sup. Equivalente [mq]
Sup. Secondaria (Posto Auto Scoperto)	Sup. Reale Lorda	12,00	0,50	6,00
TOTALE:	Sup. Reale Lorda	12,00		6,00



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - **Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio.



VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO:

Periodo: 2° Semestre - Anno 2023.

Zona: Fara in Sabina (RI) - Fraz. Passo Corese.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 1.300,00 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00 [€/mq].



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

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione, il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona, sia in ambito comunale che provinciale, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e/o ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Fara in Sabina (RI) e nei comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera ed incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) - L'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Rieti (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2023, per edifici adibiti a Ville e Villini nel Comune di Fara in Sabina (RI) - Fraz. Passo Corese, risultano i seguenti Parametri Medi di Zona, in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per abitazioni civili: minimo 1.300,00 (€/mq lordo) - massimo 1.900,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rieti): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale-comunale che provinciale, che trattano del mercato immobiliare.

8.3 VALUTAZIONE LOTTO 1 – CORPO A + CORPO B.

LOTTO 1 CORPO A: ABITAZIONE CIVILE CON PERTINENZE [A/2]:

Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Fara In Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Subalterno 2.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) dell'intero: € 146.686,50.

Destinazione	Superficie Equivalente [mq]	Valore Unitario [€]	Valore Complessivo [€]
Sup. Secondaria (Cantina al PS1)	8,04	€ 1.850,00	€ 14.874,00
Sup. Residenziale Primaria al PT (Abitazione Civile)	68,00	€ 1.850,00	€ 125.800,00
Sup. Secondaria al PT (Corte Pertinenziale Esclusiva)	3,25	€ 1.850,00	€ 6.012,50

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 146.686,50
VALORE CORPO:	€ 146.686,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 146.686,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	€ 146.686,00

LOTTO 1 CORPO B: POSTO AUTO SCOPERTO [C/6].

Immobile adibito a Posto Auto identificato al Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 46, Particella 1627, Subalterno 27.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) dell'intero: € 11.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente [mq]	Valore Unitario [€]	Valore Complessivo [€]
Sup. Secondaria (Posto Auto Scoperto)	6,00	€ 1.850,00	€ 11.100,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 11.100,00
VALORE CORPO:	€ 11.100,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 11.100,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	€ 11.100,00

RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:

ID LOTTO 1	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore Intero Medio Ponderale [€]	Valore Diritto E Quota [€]
LOTTO 1: CORPO A (F.46 P.IIa 1627 Sub. 2);	Abitazione Civile con Pertinenze [A/2]	79,30	€ 146.686,50	€ 146.686,50
LOTTO 1: CORPO B (F.46 P.IIa 1627 Sub. 27);	Posto Auto Scoperto [C/6]	6,00	€ 11.100,00	€ 11.100,00
TOTALE LOTTO 1:			€ 144.993,00	€ 157.786,50



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 disposizioni del G.E. (minimo 15%):

€ 23.667,98

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio - CORPI A - B

(spese indicative e solo stimati e presunte!!!):

€ 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità

(spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):

€ 600,00

Giudizio di comoda divisibilità:

NON DIVISIBILE



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per la quota pari all'intero:

€ 130.518,52

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno):

€ 130.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di diritto di proprietà dei Debitori, ovvero per la quota di 1/1 (arrotondato all'intero più opportuno):

€ 130.500,00



Data generazione:
25/10/2024



L'Esperto Alla Stima

