
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **80/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-05-2023 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Civile Abitazione

Esperto alla stima: Ing Erminio Pace
Codice fiscale: PCARMN63L27H501L
Email: erminiopace@tiscali.it
Pec: ermino.pace@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Gregorio Da Catino n° 6 - Località Campo Maggiore - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001 - Civile Abitazione

Corpo: Civile abitazione

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 36, particella 326, subalterno 6, indirizzo Via Gregorio Da Catino, interno 6, piano Terra, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 133 mq, rendita € 326,66

2. Stato di possesso

Bene: via Gregorio Da Catino n° 6 - Località Campo Maggiore - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001 - Civile Abitazione

Corpo: Civile abitazione

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Gregorio Da Catino n° 6 - Località Campo Maggiore - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001 - Civile Abitazione

Corpo: Civile abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Gregorio Da Catino n° 6 - Località Campo Maggiore - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001 - Civile Abitazione

Corpo: Civile abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Gregorio Da Catino n° 6 - Località Campo Maggiore - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001 - Civile Abitazione

Corpo: Civile abitazione

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Gregorio Da Catino n° 6 - Località Campo Maggiore - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001 - Civile Abitazione

Corpo: Civile abitazione

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Gregorio Da Catino n° 6 - Località Campo Maggiore - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001 - Civile Abitazione

Corpo: Civile abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Gregorio Da Catino n° 6 - Località Campo Maggiore - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001 - Civile Abitazione

Valore complessivo intero: 63.585,00



Beni in Fara In Sabina (RI)
Località/Frazione Località Campo Maggiore
 via Gregorio Da Catino n° 6

Lotto: 001 - Civile Abitazione

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
 Si faccia riferimento alla allegata relazione notarile prodotta dal Notaio Dott. Marcello Porfili con studio in via Albertini n° 12 - Cesena
 La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Località Campomaggiore, Via Gregorio Da Catino n.6

Note: Si precisa che il bene identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Fara in Sabina al foglio 36, particella 326, sub 6, nella relazione notarile, a firma del Notaio Marcello Forfiri, viene ubicato all'indirizzo: Via Gregorio Di Catino n.201. L'indirizzo attuale è: via Gregorio Da Catino n° 6, Località Campomaggiore - Fara in Sabina (RI).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: in [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 36, particella 326, subalterno 6, indirizzo Via Gregorio Da Catino, interno 6, piano Terra, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 133 mq, rendita € 326,66

Confini: Si faccia riferimento alla planimetria catastale ELAB PLAN: • INFERIORE: controterra; • SUPERIORE: fg. 36, mapp. 326, sub. 2 e 7; • NORD – EST - SUD: fg. 36, mapp. 326, sub. 8 (corte comune ai sub. 3 e 6; • OVEST: controterra (catastalmente fg. 36, mapp. 326, sub. 5)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: • Secondo l'estratto di mappa del catasto terreni, la particella 326, confina sul lato nord con una strada di catasto e con la particella n. 74 del fg. 36. Allo stato di fatto, la strada risulta traslata verso nord, ed insiste sulla particella n. 76 del fg. 36. Il limite esterno lato nord della corte comune sub. 8 (realizzato con muri e cancelli metallici) risulta realizzato orientativamente sul confine posto tra le particelle 74 e 76. Conseguentemente parte di quella che, oggi, si presenta come corte comune dei sub. 6 e 3, insiste sulla particella n. 74 del fg. 36 e quindi non c'è corrispondenza con la rappresentazione catastale. La stessa particella 74 del fg. 36, risulta catastalmente censita come "area urbana", suddivisa in sub. 1 (100 mq), 2 (120 mq) e 3 (80 mq), interamente in testa a [REDACTED]. Si confronti la planimetria catastale con la planimetria Esterni prodotta dallo scrivente. • La corte esterna del fabbricato (sub. 8), risulta di minor dimen-



sione rispetto allo stato di fatto. La recinzione posta sul lato EST, risulta traslata di circa 18 m (verso EST) sconfinando di fatto sulla confinante part. 33. • Modifica degli spazi esterni. Spostati i gradini posti in prossimità dell'ingresso del sub. 6 (gradini e muro di contenimento traslati verso la scala di accesso ai piani superiori). Si confronti la planimetria catastale del piano terra con la planimetria Piano Terra, prodotta dallo scrivente; • Mancata rappresentazione della tettoia in prossimità dell'ingresso (seppur presente nelle foto allegate ai titoli edilizi); • Mancata rappresentazione del camino; • Nicchia su muratura portante tra la zona pranzo e la zona soggiorno; • Mancata rappresentazione elemento in muratura nella zona soggiorno; • Modifica della parete verso l'esterno della zona soggiorno (parete più stretta) e finestra in luogo di portafinestra; • Mancata rappresentazione di una predisposizione alla bucatiera passante nel solaio nella zona " Camera letto 1". Si confronti la planimetria catastale del piano terra con la planimetria Piano Terra, prodotta dallo scrivente; •

Errata rappresentazione della finestra nella zona "Camera letto 2" (nello stato di fatto spostata verso sx di ca 5 cm); • Modifica della destinazione d'uso del locale wc – creazione del locale disimpegno del bagno realizzato in difformità; • Eliminazione della finestra del precedente locale wc, realizzazione di gradino di accesso al locale wc; • Ampliamento di circa 4,40 mq dell'originario locale ripostiglio e realizzazione locale wc in luogo di ripostiglio; •

Realizzazione parete in ampliamento del locale wc con finestra sulla corte comune (sub. 8); • Realizzazione mazzetta in muratura internamente al locale wc; • Chiusura della porta di comunicazione tra il locale cantina ed il locale wc;

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale + Docfa previo accordo con le proprietà delle particelle limitrofe

Descrizione delle opere da sanare: Come sopra dettagliato

Tipo mappale e DOCFA: € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento di civile abitazione è al piano terra di un fabbricato su più piani, caratterizzato da altezze differenti, si faccia riferimento ai reperti fotografici in allegato. La zona è di tipo rurale, ma vi si trovano numerose palazzine caratterizzate da ampie corti pertinenziali, delimitate da recinzioni, muretti e/o siepi. La via Gregorio da Catino, ex via Di Campomaggiore è in località Campomaggiore di Fara in Sabina ed è facilmente raggiungibile dalla via Salaria per Roma. Si faccia riferimento alla documentazione fotografica e planimetrica in allegato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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: /.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /.

Attrazioni storiche: /.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 500 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Originariamente occupato da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. A seguito dell'ordine di liberazione ex art 560c.p.c. emesso dal G.E. Dott. Roberto Colonnello, in data 13/03/2023, il custode giudiziario Avv. Francesco Piselli si è immesso nel possesso del bene oggetto della presente perizia di stima.



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 annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo contratto a favore di [REDACTED] spa; Importo ipoteca: € 496000; Importo capitale: € 248000 ; A rogito di Notaio Jannitti Piromallo Rodolfo di Ariccia in data 24/03/2006 ai nn. 92276/20890 in data 04/04/2006 ai nn. 2953/665

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: € 112.342,26; Importo capitale: € 56.171,13 in data 26/05/2022 ai nn. 4452/4322 in data 27/05/2022 ai nn. 5007/413

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] registrato a Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti in data 26/09/2016 ai nn. 903 iscritto/trascritto a Rieti in data 16/11/2016 ai nn. 9380/7464;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Velletri (RM) in data 07/06/2022 ai nn. 4143 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2022 ai nn. 7921/6736;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non accertate.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
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. Non è stato costituito un condominio sebbene vi sia il tetto di copertura e la corte pertinenziale in comune. I proprietari di alcuni dei corpi di fabbrica presenti in località Campomaggiore hanno costituito un'associazione volontaria. Per iscriversi a questa associazione è previsto un pagamento annuale volontario di 10,00 €/annui.

Millesimi di proprietà: 100%

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - E' presente un gradino tra il bagno e il disimpegno. Inoltre vi sono piccole sconnessioni nella corte pertinenziale e minimi rilievi in prossimità degli accessi.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è stato costituito un condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: APE in allegato alla perizia immobiliare R.G. 181/2016

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

Avvertenze ulteriori: Non accertate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cedono ai coniugi [redacted] nato a [redacted] [redacted] [redacted] in regime di comunione dei beni (1/2) e [redacted] nata a [redacted] [redacted] in regime di comunione dei beni (1/2) il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, del terreno sito nel comune di Fara in Sabina località Camomaggiore, censito al catasto dei terreni al foglio 36, particella 324, 326, 327 e 328. **proprietario/i ante ventennio al 29/06/1981**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Raffaele Golia di Palestrina (RM), in data 29/06/1981, ai nn. ; trascritto a , in data 16/07/1981, ai nn. 5032/4266.

Note: Su detto terreno, in epoca anteriore all'impianto meccanografico del 30/06/1987, venne accatastato il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare, oggetto della presente perizia di stima. Detta porzione di fabbricato era censita al catasto dei fabbricati del Comune di Fara in Sabina al foglio 36, mappale 326 sub 1 e sub 4. Con variazione catastale n° 2701.1/2004 del 28/05/2004 sono stati soppressi i detti sub 1 e 4, originando l'unico sub 6.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF = [redacted] in regime di separazione dei beni, e [redacted] nata a [redacted] [redacted] CF = [redacted] in regime di separazione dei beni cedono il diritto di proprietà rispettivamente per la quota di 1/2 a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF = [redacted] che diviene proprietario, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, della unità abitativa censita al catasto dei fabbricati del Comune di Fara in Sabina al foglio 36, mappale 326 sub 6. In quest'ultima trascrizione risulta testualmente: " RESTA IN COMUNE E IN COMPROPRIETA' TRA LE PARTI IL TRATTO DI TERRENO RESIDUO DI CIRCA MQ 900 (NOVECENTO), CENSITO AL FOGLIO 37 CON IL NUMERO 33 E 74/C ... omissis. LE PARTI IN COMUNE DANNO ATTO: 1) IL POZZO ARTESIANO SITO SUL MAPPALE 326 SUB 5 ASSEGNATO A [redacted] E' A SERVIZIO DI ENTRAMBI GLI IMMOBILI 2) CHE LA FOGNATURA E FOSSA BIOLOGICA RELATIVA, SITA SUL MAPPALE 326 SUB 8 ASSEGNATO A [redacted] E' A SERVIZIO E IN USO DI ENTRAMBE GLI IMMOBILI. omissis" dal 06/10/2004 al 24/03/2006 . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Jannitti Piromallo di Ariccia (RM), in data 26/10/2004, ai nn. 9892/7059.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF = [REDACTED], in regime di separazione dei beni, cede il diritto di proprietà, per la quota 1/1, dell'unità abitativa censita al catasto dei fabbricati del Comune di Fara in Sabina al foglio 36, mappale 326, sub 6, a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF= [REDACTED] dal 24/03/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Jannitti Piromallo di Ariccia (RM), in data 04/03/2006, ai nn. 2952/1764; trascritto a Rieti, in data 04/04/2006, ai nn. 92275/208890.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 1295/86 del 19/01/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Fabbricato abusivo

Rilascio in data 19/01/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 1295/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di Agibilità

Rilascio in data 12/03/2008 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: • Realizzazione di un muro e di un accesso carrabile nel confine tra le particelle non di proprietà (foglio. 36 part. 74 e foglio 36 part 76; Si faccia riferimento alla planimetria "Esterni" prodotta dallo scrivente e allegata alla presente relazione. • Modifica degli spazi esterni. Spostati i gradini posti in prossimità dell'ingresso del sub. 6 (gradini e muro di contenimento traslati verso la scala di accesso ai piani superiori). Si confronti la planimetria catastale del piano terra con la planimetria Piano Terra, prodotta dallo scrivente; • Mancata rappresentazione della tettoia in prossimità dell'ingresso (seppur presente nelle foto allegate ai titoli edilizi); • Mancata rappresentazione del camino; • Nicchia su muratura portante tra la zona pranzo e la zona soggiorno; •

Mancata rappresentazione elemento in muratura nella zona soggiorno; • Modifica della parete verso l'esterno della zona soggiorno (parete più stretta) e finestra in luogo di portafinestra; •

Mancata rappresentazione di una predisposizione alla bucatra passante nel solaio della Camera letto 1. Si confronti la planimetria catastale del piano terra con la planimetria Piano Terra, prodotta dallo scrivente; • Errata rappresentazione della finestra nella zona letto 2 (nello stato di fatto spostata verso sx di ca 5 cm); • Modifica della destinazione d'uso dell'originario locale wc; • Crea-

zione del locale disimpegno e del bagno realizzato in difformità; • Eliminazione della finestra dell'originario locale wc, realizzazione di gradino di accesso al locale wc; • Ampliamento di circa 4,40 mq dell'originario locale ripostiglio e realizzazione locale wc in luogo di ripostiglio; • Realizzazione parete in ampliamento del locale wc con finestra sulla corte comune (sub. 8); • Realizzazione mazzetta in muratura internamente al locale wc; • Chiusura della porta di comunicazione tra il locale cantina ed il locale wc;

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per le opere difformi e demolizione + ripristino per l'ampliamento abusivo (non sanabile)

Descrizione delle opere da sanare: Come sopra dettagliato. Regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria per le opere difformi e demolizione + ripristino per l'ampliamento abusivo (non sanabile)



SCIA in sanatoria : € 9.000,00

Oneri Totali: € 9.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della G.R. del Lazio n° 10948 del 27/12/'96 pubblicato sul BURL n° 12 del 30/04/'97 S.O. n° 4, modificata con delibera di G.R. n°482 del 04/08/'16 pubblicata sul BURL N°66 DEL 18(08/'16
Zona omogenea:	B di Completamento
Norme tecniche di attuazione:	- Sottozona B6, riguardante nuclei di origine abusiva esterni alle frazioni e di carattere prevalentemente turistico (seconde case). a) l'indice di fabbricabilità territoriale non deve superare il valore di 0,25 mc/mq; b) l'altezza massima non deve superare m. 7,50; c) le destinazioni d'uso ammesse sono quelle corrispondenti alle categorie a), c), d), e), f), g), h), l), q) del precedente art. 21; NTA ADOTTATE con DCC n.21 del 16.07.2013 - Sottozona B6, riguarda i nuclei di origine abusiva esterni alle frazioni, dei quali si prevede il recupero urbanistico attraverso la predisposizioni di appositi P.P.E., alla cui approvazione sono subordinati tutti gli interventi edilizi, al fine di adeguarsi ai contenuti dell'art. 6 della L.R. n. 28/80.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.25 mc/mq;
Altezza massima ammessa:	7,50 m

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



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

IL BENE E' NELLA PIENA PROPRIETA' (1/1) DELLA Sig.ra [REDACTED] NATA A [REDACTED] L. [REDACTED]
CF = [REDACTED]

SI TRATTA DI UN APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE A/2, UBIcato AL PIANO TERRA, QUOTA PARTE DI UN FABBRICATO DI PIU' PIANI, IN ZONA AGRICOLA.

L'ACCESSO AL BENE E' DAL CIVICO N° 6 DI VIA CAMPO DA CATINO, IN LOCALITA' CAMPOMAGGIORE DI FIANO ROMANO (RIETI), ATTRAVERSO UN AMPIO CANCELLO IN FERRO. SUPERATO IL CANCELLO, SULLA DESTRA, E' PRESENTE IL PORTONE DI ACCESSO AL BENE, IN ALLUMINIO E VETRO, PROTETTO DA UNA GRATA.

IL BENE E' COMPOSTO DA: UNA CUCINA/TINELLO (34,18 mq); UN SOGGIORNO (39,55 mq); N° 2 CAMERE DA LETTO (11,45 +10,81 mq); UN DISIMPEGNO (3,17 mq); UN BAGNO (7,41 mq); UNA CANTINA (12,19 mq) E UN LOCALE CENTRALE TERMICA (1,30 mq). E' PRESENTE UNA AMPIA CORTE COMUNE.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FARA IN SABINA AL FOGLIO 36, PARTICELLA 362, SUB 6, CATEGORIA A/2, CLASSE 2, RENDITA CATASTALE PARI A 326,66€, I METRI QUADRI LORDI CATASTALI 133 mq.

CONFINI (si faccia riferimento alla planimetria catastale ELAB PLAN):

- INFERIORE: controterra;
- SUPERIORE: fg. 36, mapp. 326, sub. 2 e 7;
- NORD – EST - SUD: fg. 36, mapp. 326, sub. 8 (BCNC – corte comune ai sub. 3 e 6;
- OVEST: controterra (catastalmente fg. 36, mapp. 326, sub. 5)

IL COMUNE DI FARA IN SABINA (RIETI) HA RILASCIATO IL PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N. 06 del 19/01/2006. AGLI ATTI RISULTA RILASCIATO UN CERTIFICATO DI AGIBILITA' IN DATA 12/03/2008.

IL BENE SI PRESENTA IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE ED E' ARREDATO. ORIGINARIAMENTE ERA OCCUPATO DA [REDACTED] NATA A [REDACTED] IL [REDACTED] A SEGUITO DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE EX ART 560 C.P.C. EMESSE DAL G.E. DOTT. ROBERTO COLONNELLO, IN DATA 13/03/2023, IL CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. FRANCESCO PISELLI SI È IMMESSO NEL POSSESSO DEL BENE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA.

SI FACCIA RIFERIMENTO AI REPERTI FOTOGRAFICI ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA E ALLA DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA ALLEGATA ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: in [REDACTED] via [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: Terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6 di via Gregorio Da Catino – Località Campomaggiore nel Comune di Fara In Sabina (RI); ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza, si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dall'Esecutata. 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, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e 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. Sono stati tenuti a riferimento i valori di stima proposti da OMI. Da un primo inquadramento, si è perfezionato 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 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 dell'immobile oggetto di esecuzione, si è determinato 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: Agenzia immobiliare reatina;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI.

8.3 Valutazione corpi:

Civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	106,00	€ 850,00	€ 90.100,00
Locale Caldaia	0,00	€ 850,00	€ 0,00
Cantina	0,00	€ 850,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.100,00
Valore corpo			€ 90.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.100,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino comune	106,00	€ 90.100,00	€ 90.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 13.515,00 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 13.000,00

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 € 63.585,00 trova:

Allegati

1. R.G. 80 2022 Comunicazioni alle parti;
2. R.G. 80 2022 Documentazione fotografica;
3. R.G. 80 2022 Documentazione Accesso agli Atti;
4. R.G. 80 2022 Elaborati Planimetrici;
5. R.G. 80 2022 Visure;
6. R.G. 80 2022 Ricevute e pagamenti;
7. R.G. 80 2022 Relazione Notarile e Atto di Acquisto;
8. R.G. 80 2022 Bozzetto Descrittivo;
9. R.G. 80 2022 Prospetto Creditori iscritti e comproprietari;
10. R.G. 80 2022 Istanza di Liquidazione;

Data generazione:

26-05-2023

L'Esperto alla stima

ING ERMINIO PACE





ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Rieti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Comune di Fara In Sabina

Sezione: Foglio: 36

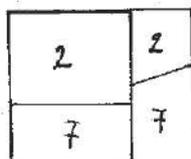
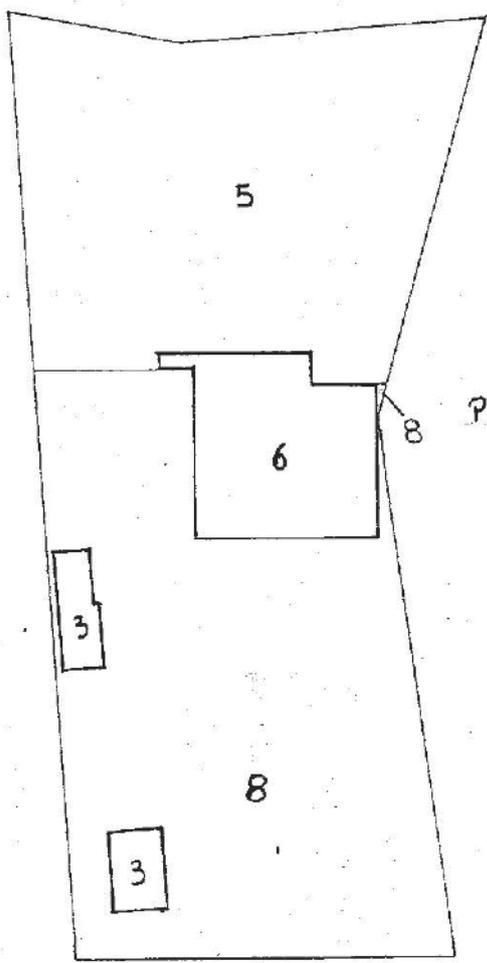
Particella: 326

Protocollo n. RI0052191 del 28/05/2004

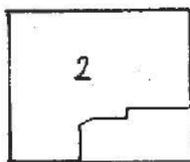
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

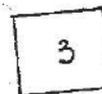
Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2022 - Comune di FARA IN SABINA(D493) - < Foglio 36 Particella 326 >

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. RI0052191 del 28/05/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara In Sabina

Loc. Campomaggiore

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 36

Particella: 326

Subalterno: 6

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

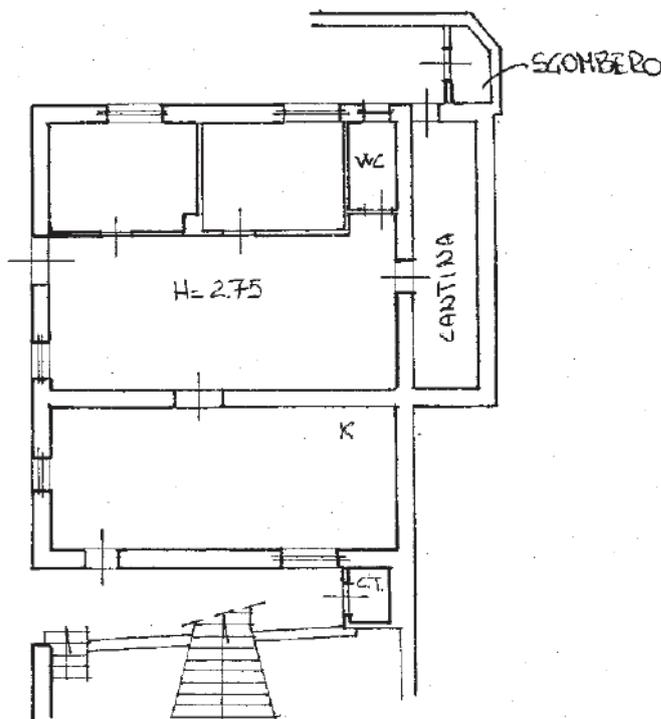
Prov. Rieti

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/12/2022 - Comune di FARA IN SABINA(D493) - < Foglio 36 - Particella 326 - Subalterno 6 >
VIA DI CAMPO MAGGIORE n. SNC Piano T

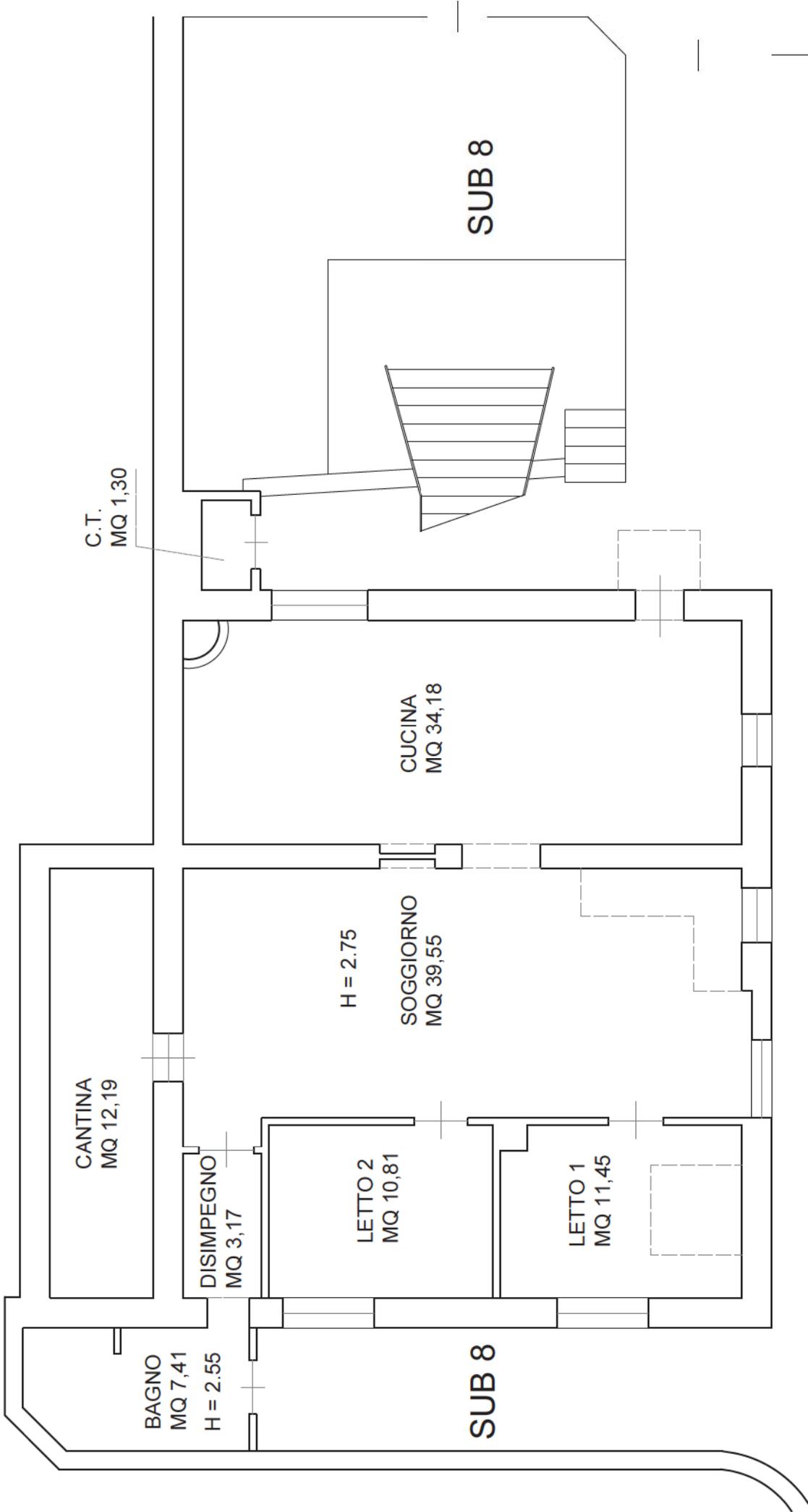
Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune FARA IN SABINA	Sezione	Foglio 36	Particella 326	Tipo mappale	del:
--------------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	LOC. CAMPOMAGGIORE	SNC	T-1			ABITAZIONE
3	LOC. CAMPOMAGGIORE	SNC	T-S1			MAGAZZINO
5	LOC. CAMPOMAGGIORE	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.2
6	LOC. CAMPOMAGGIORE	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
7	LOC. CAMPOMAGGIORE	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
8	LOC. CAMPOMAGGIORE	SNC	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB. 3 E 6

PIANO TERRA
SUBALTERNO 6



C.T.
MQ 1,30

SUB 8

CUCINA
MQ 34,18

H = 2.75

SOGGIORNO
MQ 39,55

CANTINA
MQ 12,19

DISIMPEGNO
MQ 3,17

LETTO 2
MQ 10,81

LETTO 1
MQ 11,45

BAGNO
MQ 7,41
H = 2.55

SUB 8

SUB 8

PIANO TERRA

strada sterrata - fig. 37 part. 76

RECINZIONE ESISTENTE

fig. 37 part. 33

FABBRICATO NON DENSITO

RECINZIONI E ACCESSO ESISTENTI

fig. 37 part. 74

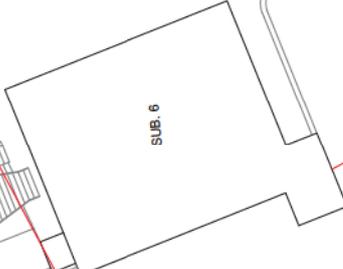
strada asfaltata

LIMITE PROPRIETA' CATASTALE

LIMITE FOGLIO CATASTALE N. 36



SUB. 8 - CORTE COMUNE



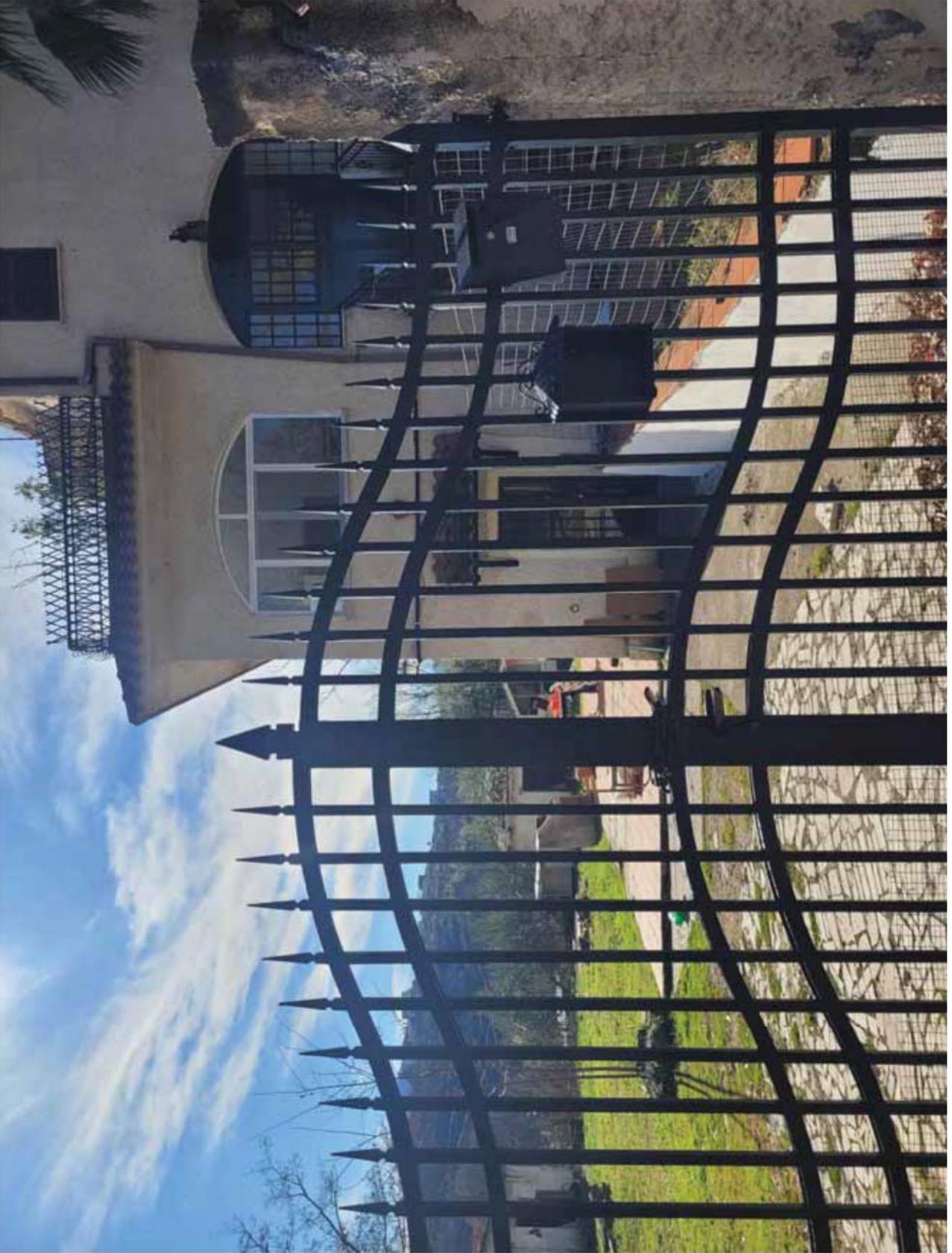
75

325

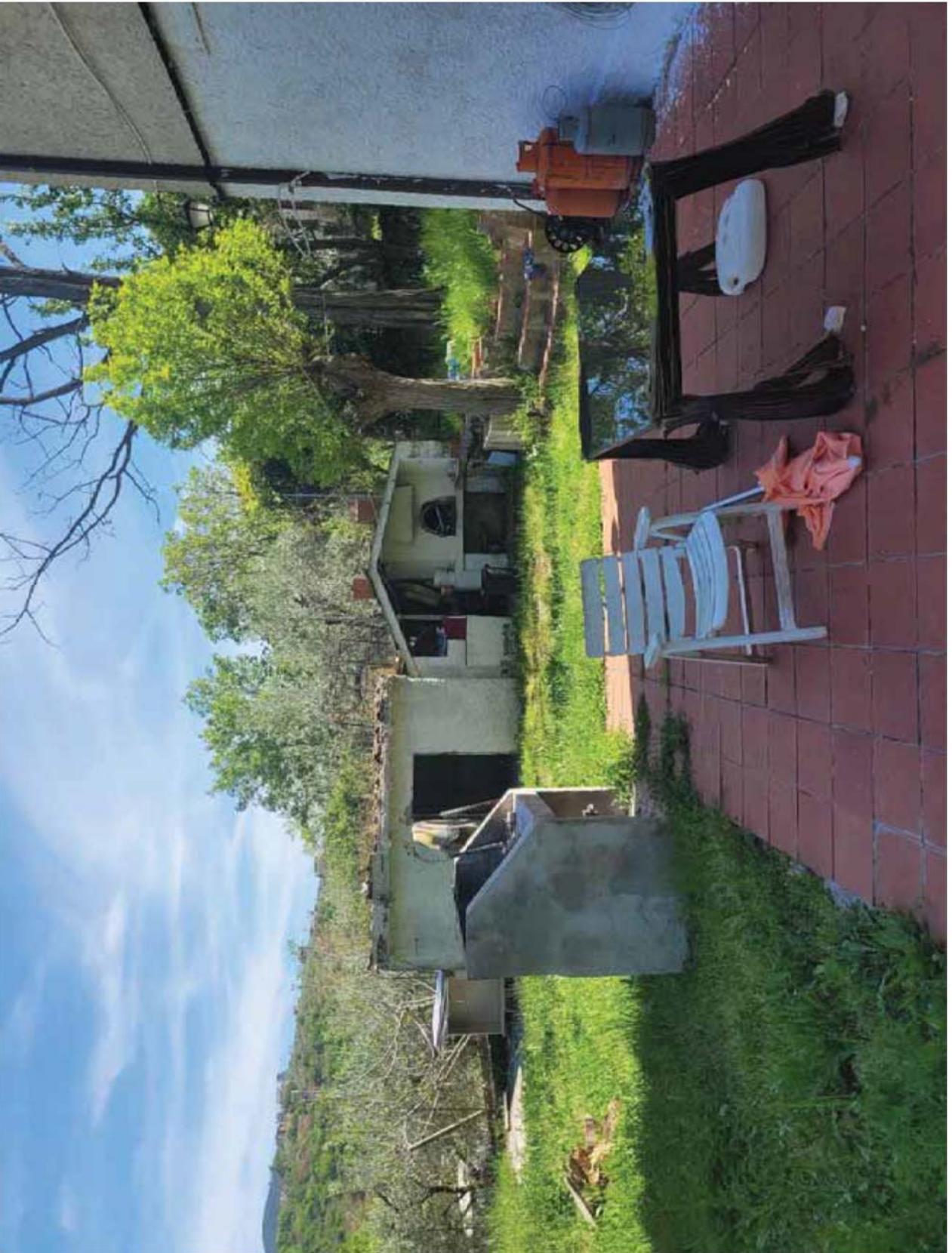
326

272

271

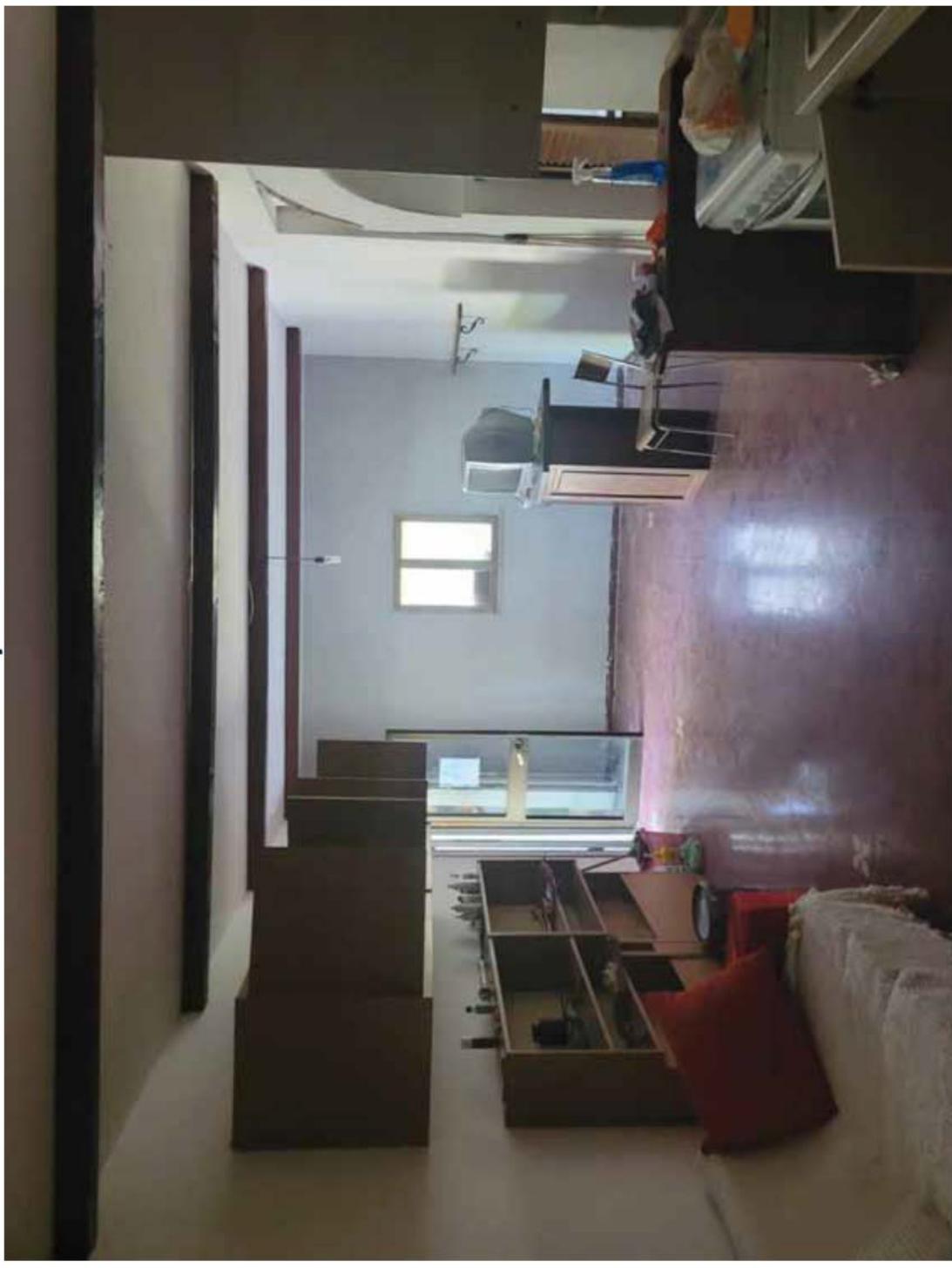








CUCINA / TINELLO



SOGGIORNO



SOGGIORNO



CAMERA



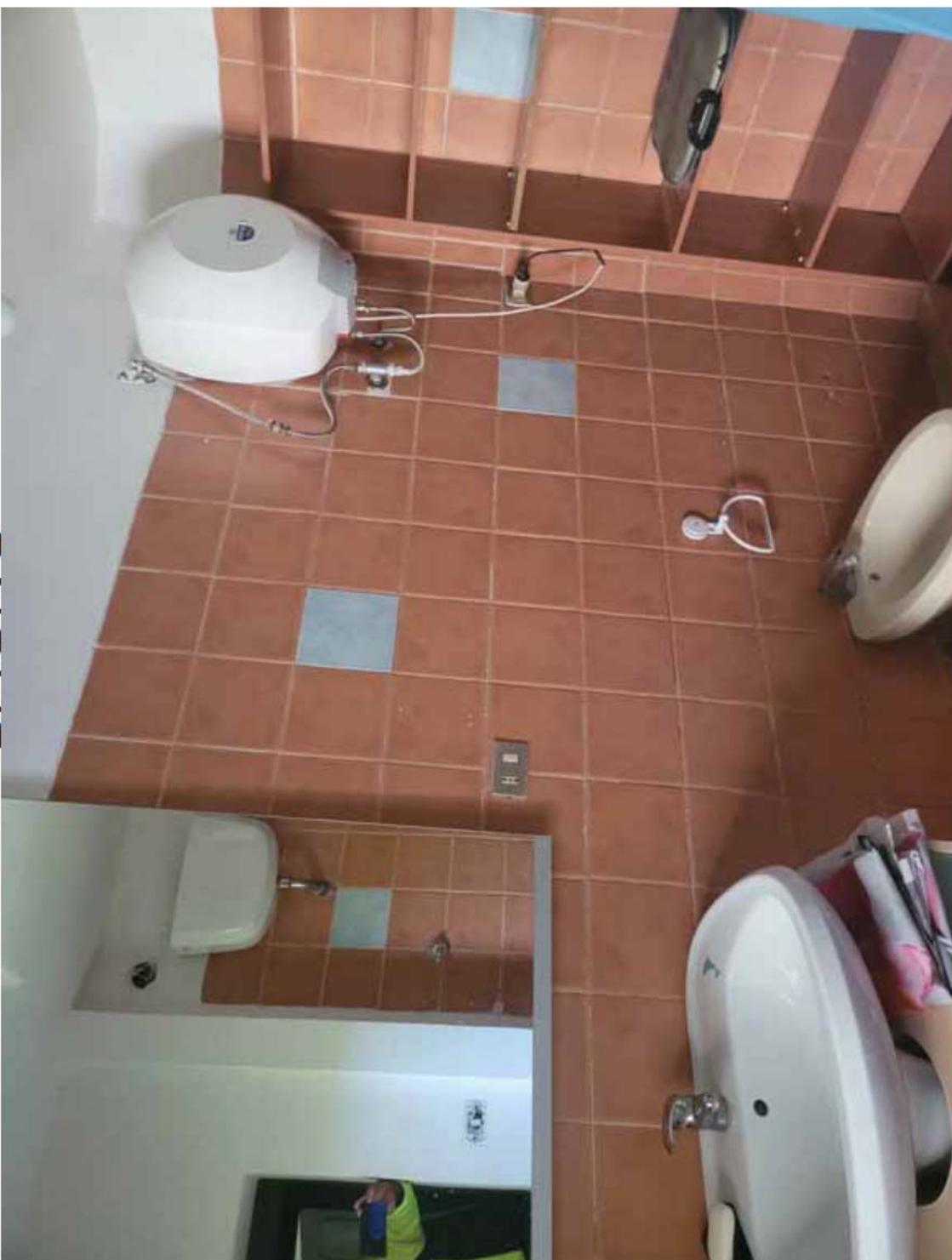
CAMERA

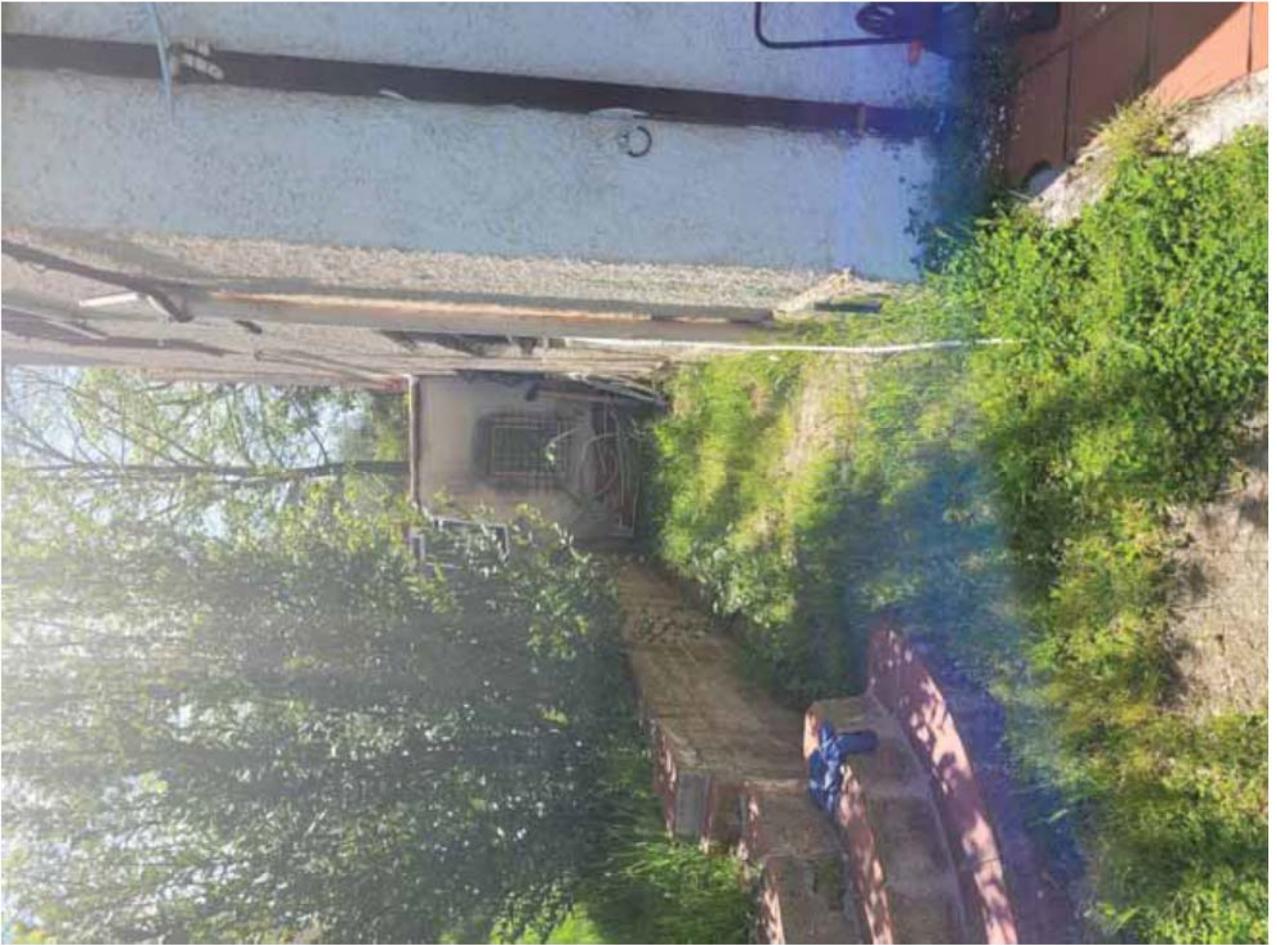


DISIMPEGNO



BAGNO





SOTTO LA FINESTRA, ALL'ESTERNO DEL BAGNO

