

# GIOVANNELLI ING. ANDREA

VIA M. C. DENTATO 24 - 02100 RIETI  
P.IVA 01053400576

TEL/FAX 0746 203503  
e-mail: meag\_engineering@yahoo.it

COMUNE DI FARA IN SABINA  
REGIONE LAZIO - PROVINCIA DI RIETI

Opera:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 122/2018  
PROMOTORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
G.I.: DOTT. GIANLUCA VERICO

## ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- n° 00 - Indice degli allegati;
- n° 01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati;
- n° 02 - Elaborato Fotografico dei Beni Pignorati;
- n° 03 - Risultanze Atti Agenzia delle Entrate (Visure Catastali, Estratti di Mappa, Planimetrie ed elaborati di accatastamento);
- n° 04 - Risultanze Ufficio Tecnico;
- n° 05 - Verbale di Sopralluogo;
- n° 06 - Certificazione Notarile Sostitutiva, Visure Ipotecastiche ed Atti di Provenienza;
- n° 07 - Ricevute delle Lettere Raccomandate vs. Debitore e delle comunicazioni al Creditore ed al Custode;
- n° 08 - Risultanze Accesso Atti Diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...);
- n° 09 - Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.);
- n° 10 - Bozzetto Descrittivo.

Scala:

Revisione:

Data:

Committente:

TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:

Ing. ANDREA GIOVANNELLI

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO PER IL GIUDICE

Allegato n°:

---

**TRIBUNALE DI RIETI**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
**BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA**

contro:  
Sig. ████████████████████

N° Gen. Rep. 122/2018  
Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-01-2019

Giudice Giudiziario:  
Dott. GIANLUCA VERICO

Custode Giudiziario:  
Dott.ssa BONTEMPI MARIA CATERINA

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

Esperto alla stima: Ing. ANDREA GIOVANNELLI  
Codice fiscale: GVNDR77A30H282R  
Partita IVA: 01053400576  
Studio in: VIA M. C. DENTATO N.24 - 02100 RIETI  
Tel./Fax – Cell.: 0746-203503 – 339-7943839  
Email: andrea\_giovanelli@yahoo.it  
Pec: andrea.giovanelli@ingpec.eu

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** Appartamento ubicato al Piano T-1, Interno n.7, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, e precisamente in Via dei Platani n.10, già Via Salaria Vecchia snc - CAP 02032.

**Lotto:** 001 (Lotto Unico-Corpo Unico).

**Corpo:** Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7. **Categoria:** Immobile adibito a Civile Abitazione con Categoria Catastale A/3 (Abitazione di Tipo Economico).

**Dati Catastali:** Bene intestato a: 1) Sig. ██████████ nato in Fara in Sabina (RI) il ██████████ - C.F. ██████████ - con il seguente diritto: **Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1;** 2) Sig.ra ██████████, nata in Fara in Sabina (RI) il ██████████ - C.F.: ██████████ - con il seguente diritto: **Abitazione su Proprietà Superficiaria;** 3) **COMUNE DI FARA IN SABINA** con sede in Fara in Sabina (RI) - C.F.: 00102420577 - con il seguente diritto: **Proprietà per l'Area;** bene identificato all'Ufficio del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) come segue:

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella:553, Subalterno 7, Indirizzo Via Salaria Vecchia snc, Interno 7, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie Totale 120 mq (Totale esclusa aree scoperte: 118 mq), Rendita € 464,81.

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Appartamento ubicato al Piano T-1, Interno n.7, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, e precisamente in Via dei Platani n.10, già Via Salaria Vecchia snc - CAP 02032.

**Lotto:** 001 (Lotto Unico-Corpo Unico).

**Corpo:** Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7. **Possesso:** Occupato con diritto di "Abitazione su Proprietà Superficiaria" dalla Signora ██████████, nata in Fara in Sabina (RI) il ██████████ - C.F.: ██████████, oltre che dal Signor ██████████, nato in Fara in Sabina (RI) il ██████████ - C.F.: ██████████, rispettivamente Madre e Fratello del Debitore Sig. ██████████ nato in Fara in Sabina (RI) il ██████████ - C.F.: ██████████ come riscontrato al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 01/10/2018.

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

**Bene:** Appartamento ubicato al Piano T-1, Interno n.7, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, e precisamente in Via dei Platani n.10, già Via Salaria Vecchia snc - CAP 02032.

**Lotto:** 001 (Lotto Unico-Corpo Unico).

**Corpo:** Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO: la palazzina di cui fa parte l'immobile non è dotata di Ascensore ne le scale dell'edificio che conducono all'ingresso dell'appartamento non sono dotate di montascale per i soggetti diversamente abili.

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Appartamento situato al piano T-1, interno n.7, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), frazione Borgo Quinzio, in Via dei Platani n. 10 già Via Salaria vecchia snc - CAP 02032.

**Lotto:** 001 (Lotto Unico-Corpo Unico).

**Corpo:** Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7.

**Creditori Iscritti:**

- BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA – C.F.: 00884060526; Sede: P.zza Salimbeni n.3 – Siena (SI) – Nota di Iscrizione Reg. Gen. n.7259 – Reg. Part. n.1546 presentata all'Ufficio Provinciale di Rieti – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al n.60 del 05/08/2006. A fatto seguito l'Atto Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili con Nota di Trascrizione Reg. Gen. n.4640 – Reg. Part. n.3658 presentata all'Ufficio Provinciale di Rieti – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al n.1 del 27/06/2018.
- EQUITALIA SERVIZI DI RISOCOSSIONE SPA – C.F.: 13756881002; Sede: Roma con Domicilio Ipotecario eletto in Via Monte Sacro N.31 - Viterbo (VT), contro Via Monte Sacro 31 – Viterbo (VT) – Nota di Iscrizione Reg. Gen. n.8749 – Reg. Part. n.907 presentata all'Ufficio Provinciale di Rieti – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al n.47 del 21/10/2016 (RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO).

#### 5. Comproprietari

**Bene:** Appartamento ubicato al Piano T-1, Interno n.7, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, e precisamente in Via dei Platani n.10, già Via Salaria Vecchia snc - CAP 02032.

**Lotto:** 001 (Lotto Unico-Corpo Unico).

**Corpo:** Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7.

**Comproprietari:**

- COMUNE DI FARA IN SABINA – c/o Sindaco del Comune di Fara in Sabina (RI) con sede in via Santa Maria in Castello N. 30 – 02032 Fara in Sabina (RI), C.F.: 00102420577, Proprietà per l'Area (codice identificativo 1f);

- [REDACTED], nata a Fara in Sabina (RI) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Abitazione su Proprietà Superficiaria (codice identificativo 3s).

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Appartamento ubicato al Piano T-1, Interno n.7, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, e precisamente in Via dei Platani n.10, già Via Salaria Vecchia snc - CAP 02032.

**Lotto:** 001 (Lotto Unico-Corpo Unico).

**Corpo:** Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7.

**Misure Penali:** Non note.

**7. Continuità delle trascrizioni**

Bene: Appartamento ubicato al Piano T-1, Interno n.7, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, e precisamente in Via dei Platani n.10, già Via Salaria Vecchia snc - CAP 02032.

**Lotto: 001 (Lotto Unico-Corpo Unico).**

**Corpo:** Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7.  
**Continuità delle trascrizioni:** Risulta presente la Continuità delle Trascrizioni, per la quale si rimanda sia alla Relazione Notarile già in atti ed allegata alla presente relazione, sia alle ispezioni ipotecarie ovvero alle visure ipocatastali allegata per completezza alla presente relazione.

**8. Prezzo**

Bene: Appartamento ubicato al Piano T-1, Interno n.7, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, e precisamente in Via dei Platani n.10, già Via Salaria Vecchia snc - CAP 02032.

**Lotto: 001 (Lotto Unico-Corpo Unico).**

**Corpo:** Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7.

Prezzo da libero: € 117.350,00.

Prezzo da occupato: € 117.350,00.

Immobile adibito a Civile Abitazione sito nel Comune di Fara in Sabina (RI),  
Frazione Borgo Quinzio, Via dei Platani N. 10 (Già Via Salaria Vecchia snc) Interno 7 -  
Categoria Catastale A/3, identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina  
al F. 53, P. 553, Sub. 7

## LOTTO 001 – CORPO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince anche dalla Relazione Notarile allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche copia delle Note di Trascrizione 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 Ipcatastali – Atto di Provenienza").

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Per completezza, come indicato anche sopra, si riporta in allegato alla presente copia dell'ultimo Atto di Provenienza dei beni (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipcatastali – Atto di Provenienza").

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

Identificativo Corpo:

- Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7.

Immobile con Categoria Catastale A/3 (Abitazione di Tipo Economico), adibito a Civile Abitazione, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, in Via dei Platani n. 10, già Via Salaria Vecchia snc, Interno 7 - CAP 02032.

Descrizione dell'Immobile: L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato isolato plurifamiliare, ubicato in una zona centrale della Frazione di Borgo Quinzio del Comune di Fara in Sabina (RI), più precisamente in via dei Platani n.10 (già Via Salaria Vecchia snc). Il fabbricato di cui fa parte l'immobile di seguito descritto, è disposto su tre piani fuori terra. Il piano terra è occupato da un locale tecnico (già centrale termica) e cantine, mentre al piano primo ed al piano secondo sono distribuite civili abitazioni. L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata come Sub. 7, è collocata in parte al piano terra, dove si trova la cantina e la "centrale termica condominiale", e parte al piano primo dove si sviluppa l'appartamento destinato ad abitazione. L'immobile Sub.7 nel complesso è dotato di Utilità Comuni identificate al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F.53, P.IIa 553, Subb. 12 (Scala Condominiale) – 13 (Corridoio Cantine Piano Terra) -14 (Centrale Termica – Locale Tecnico), oltre all'Area Comune ovvero Corte Esterna Comune a più fabbricati, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53 Particella 554. L'unità immobiliare Sub.7 al Piano Terra (CANTINA) confina: al lato nord-ovest con corridoio condominiale (Sub.13), al lato sud-est con Corte Esterna Comune (Particella 554), sui rimanenti lati con altre cantine di altre proprietà (Sub.6 , Sub.8), superiormente con la u.i. di medesima proprietà (Sub.7). L'unità immobiliare Sub.7 al Piano Primo (APPARTAMENTO) confina: al lato nord-ovest in parte con scala condominiale (Sub.12) ed in parte con altra u.i. di altra proprietà identificabile come Sub.6, con Corte Esterna Comune (Particella 554) sui rimanenti lati, superiormente/inferiormente in gran parte con u.i. di altre proprietà (da Sub.1 a Sub.10). L'accesso alla abitazione oggetto di stima avviene tramite scala condominiale, il cui ingresso è ubicato nel prospetto sud-ovest del fabbricato e mette in comunicazione il piano terra con il solo piano primo della palazzina. Tramite un portoncino in legno/acciaio, si ha accesso direttamente al soggiorno dotato di un'ampia finestra e di una porta-finestra che consente di accedere al terrazzo esposto ad est. Sempre dal soggiorno si ha accesso sia alla cucina, dotata di piccola finestra vetrata che affaccia sul medesimo

terrazzo di cui sopra, che ad un lungo corridoio che consente di raggiungere la zona servizi e notte, nella quale troviamo complessivamente n.4 camere e n.2 servizi, di cui n.3 camere da letto esposte a sud-ovest, ognuna dotata di finestra che affaccia su area comune, n.2 bagni privi di aperture finestrate, ed infine n.1 camera da letto esposta ad est dotata di porta-finestra che da accesso al medesimo terrazzo descritto sopra. Gli infissi esterni dell'abitazione sono in ferro e vetro, le porte interne sono in legno ed i rivestimenti dei pavimenti e delle pareti dei servizi sono in mattonelle di ceramica. L'appartamento è dotato dei principali impianti tecnologici quali l'impianto idrico, fognario, elettrico, citofonico, TV, linea telefonica, gas e impianto di riscaldamento; all'interno di uno dei due bagni è stata riscontrata la presenza di uno scaldabagno per la produzione di ACS presumibilmente a servizio di entrambi i bagni; tuttavia, in sede di sopralluogo effettuato dal CTU in data 01/10/2018, non è stato possibile verificare il reale e corretto funzionamento degli stessi, né prendere visione di eventuali dichiarazioni di conformità degli stessi. Infine, alla cantina ed al vano tecnico (già centrale termica) posti al piano terra si ha accesso direttamente attraverso l'Area Comune (Particella 554) al Piano Strada. Le condizioni generali interne dell'immobile sono sufficienti e necessitano solo di modesti interventi di manutenzione ordinaria. Maggiori e più significativi interventi sono richiesti sulla parte esterna del fabbricato ed in particolare sulle facciate.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1. Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via [REDACTED] - Stato Civile: Celibe, come certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] (Prot. N. AO-O.C\_816.28/08/2018.0027511 del 28/08/2018 (VEDI ALLEGATO N°08 - Risultanze Accesso Atti Diversi (Comunicazioni, Accesso Atti, ecc...)). Di fatto il Sig. [REDACTED] risulta convivente con la Signora [REDACTED], nata a [REDACTED] con la quale ha concepito il figlio [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

#### Eventuali comproprietari:

- COMUNE DI FARA IN SABINA - c/o Sindaco del Comune di Fara in Sabina (RI) con sede in Via Santa Maria in Castello N.30 - 02032 Fara in Sabina (RI), C.F.: 00102420577, Proprietà per l'Area (codice identificativo 1t).

- [REDACTED], nata a [REDACTED] (RI) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]  
Abitazione su Proprietà Superficiaria (codice identificativo 3s).

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

Bene intestato a: 1) Sig. [REDACTED], nato in Fara in Sabina (RI) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], 2) Sig.ra [REDACTED] nata in Fara in Sabina (RI) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] - Abitazione su proprietà superficiaria; 3) COMUNE DI FARA IN SABINA con sede in Fara in Sabina (RI) - C.F.: 00102420577 - Proprietà per l'Area; bene identificato all'Ufficio del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) come segue:

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata la NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 553, Subalterno 7, Indirizzo Via Salaria Vecchia snc, Interno 7, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie Totale 120 mq (Totale esclusa aree scoperte: 118 mq), Rendita € 464,81.

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

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Non noti nel dettaglio. Al riguardo, le informazioni inerenti i millesimi di proprietà di parti comuni ed il regolamento condominiale sono detenu-

te dall'Amministratore del Condominio: "Studio Santoprete" - Via Del Vicinato N°28 - 02100 Rieti (RI) - Tel.: 0746-485908. Si fa presente che alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Amministratore di Condominio dapprima in data 03/10/2018 e successivamente sollecitata in data 19/11/2018, finalizzata alla acquisizione tutte le possibili informazioni inerenti il condominio in questione, comprese quelle relativi a lavori in corso e/o previsti nonché inerenti anche eventuali situazioni debitorie degli intestatari della u.i. in oggetto, ha fatto seguito la nota inviata al CTU a mezzo posta elettronica dall'Amministratore medesimo in data 15/12/2018. Dalla medesima nota, successivamente integrata, è emersa una situazione debitoria per contributi/oneri dovuti e non ancora versati. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alle note di cui sopra allegate integralmente alla presente relazione. Ogni altra informazione inerente il condominio, incluso il regolamento condominiale e le relative "tabelle millesimali" definite "in parti uguali fra i condomini presenti" come comunicato dall'Amministratore Condominiale, potrà essere visionata ed eventualmente acquisita direttamente presso gli Uffici dell'Amministratore Condominiale medesimo (vedi ALLEGATO N°08).

**Confini:**

L'unità immobiliare Sub.7 al Piano Terra (CANTINA) confina: al lato nord-ovest con corridoio condominiale (Sub.13), al lato sud-est con Corte Esterna Comune (Particella 554), sui rimanenti lati con altre cantine di altre proprietà (Sub.6, Sub.8), superiormente con la u.i. di medesima proprietà (Sub.7). L'unità immobiliare Sub.7 al Piano Primo (APPARTAMENTO) confina: al lato nord-ovest in parte con scala condominiale (Sub.12) ed in parte con altra u.i. di altra proprietà identificabile come Sub.6, con Corte Esterna Comune (Particella 554) sui rimanenti lati, superiormente/inferiormente in gran parte con u.i. di altre proprietà (da Sub.1 a Sub.10).

**CONFORMITÀ CATASTALE: Non sono state riscontrate irregolarità.** A seguito del sopralluogo effettuato dal CTU il giorno 01/10/2018 non sono emerse difformità di natura catastale: infatti la planimetria catastale agli atti della Direzione Provinciale di Rieti - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, inerente l'immobile oggetto di stima, previo misure e verifiche del CTU, è risultata conforme a quanto rilevato dal medesimo CTU in sede di sopralluogo.

**Regolarizzabili mediante:** Non necessità di alcuna regolarizzazione.

**Descrizione delle opere da sanare:** Non ci sono opere da sanare.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale.**

*Note generali sulla conformità catastale: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 01/10/2018 non sono emerse irregolarità catastali significative e pertanto si può dichiarare la conformità Catastale.*

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

L'immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), nella Frazione di Borgo Quinzio, Via dei Platani N.10, costituito da tre piani fuori terra, è situato in una zona centrale della Frazione di Borgo Quinzio, dotata dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria oltre che dei servizi di prima necessità quali: il servizio postale, negozi al dettaglio, alimentari, impianti sportivi, servizio di trasporto pubblico sia di livello provinciale che interprovinciale. La zona è situata non lontano dal Centro Storico del Comune di Fara in Sabina (RI), ad una distanza di circa 10 Km, oltre che a circa 30 Km dalla Città di Roma (RM), circa 45 Km dalla Città di Rieti (RI), capoluogo di Provincia. La zona è prossima alla Stazione Ferroviaria di Fara in Sabina, ad una distanza di circa 5 Km, importante nodo di collegamento ferroviario pubblico con la città di Roma (RM). Le

zone limitrofe all'immobile, sono di natura agricola e collinare, a tratti residenziale e commerciale.

**Caratteristiche zona:** zona destinata prevalentemente al residenziale ed ai servizi primari.

**Area urbanistica:** prevalentemente residenziale con traffico locale e parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** i principali servizi offerti sono: Ufficio Postale, Farmacia, Negozi al Dettaglio ed Attività del Terziario.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente di natura agricola e collinare.

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Fara in Sabina (RI) a circa 10,0 km e la relativa Frazione di Passo Corese a circa 5 Km, Comune di Rieti (Comune Capoluogo di Provincia) a circa 45 km e la Città di Roma a circa 30 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Zone collinari e montane limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico (Riserva Naturale Regionale Nazzano , Tevere-Farfa).

**Attrazioni storiche:** Beni di interesse storico presenti prevalentemente nei Centri Storici e nei relativi Borghi Storici dei principali comuni limitrofi.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto pubblico sia locale che provinciale/regionale non ad alta frequenza ad una distanza di circa 1,0 Km, in prossimità della Strada Salaria SS4.

### 3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è risultato occupato con il diritto di "Abitazione su Proprietà Superficiaria" dalla Signora [REDACTED] nata in Fara in Sabina (RI) il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED] e dal Signor [REDACTED], nato in Fara in Sabina (RI) il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED], rispettivamente Madre e Fratello del Debitore Sig. [REDACTED], nato in Fara in Sabina (RI) il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED], come riscontrato al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 01/10/2018 e dichiarato anche dagli stessi interessati. Per maggiori dettagli si rimanda all' ALLEGATO N° 05 "Verbale di Sopralluogo".

### 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:

[Relativamente alle trascrizione pregiudizievoli a carico dell'Acquirente si rimanda a quanto riportato nel successivo Paragrafo 4.2.2].

##### 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:

Immobile asservito da un diritto di "Abitazione su Proprietà Superficiaria" da parte di persona terza diversa dal Debitore.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED], Importo Ipoteca: € 280.000,00; Importo Capitale: € 140.000,00; A rogito del Notaio Dott. Bellini Carlo con sede a Poggio Mirteto (RI), con Atto Pubblico del 02/08/2006, Repertorio nn. 67224/17787; Iscritto a Rieti in data 05/08/2006 ai nn. Reg. Gen. 7259 , Reg. Part. 1546.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A, sede di Roma con domicilio ipotecario eletto in Via Monte Sacro N.31 - Viterbo (VT), contro [REDACTED], Importo Ipoteca: € 48.443,46; Importo Capitale: € 24.221,73; Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A, con atto del 20/10/2016 al Repertorio nn. 1055/12516; Iscritto a Rieti in data 21/10/2016 ai nn. Reg. Gen. 8749 , Reg. Part. 907.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED], Pubblico Ufficiale Tribunale di Rieti con atto del 15/06/2018 con repertorio nn. 602/2018; Trascritto a Rieti in data 27/06/2018 ai nn. Reg. Gen. 4640 , Reg. Part. 3658.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

[- Atto di Compravendita a favore del Sig. [REDACTED] e [REDACTED] contro AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI RIETI; a rogito del Notaio Dott. Bellini Carlo con sede a Poggio Mirteto (RI) con Atto Pubblico del 02/08/2006, repertorio n.67223/17786; Trascritto a Rieti in data 05/08/2006 ai nn. Reg. Gen. 7258; Reg. Part. 4713.].

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

Relativamente agli aggiornamenti della documentazione ipocatastale già in atti, si rimanda allo specifico ALLEGATO N°06 in cui, per completezza, sono riportate le note di iscrizione/trascrizione precedentemente richiamate.

#### 4.3 Misure Penali NON NOTE.

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

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE: NON QUANTIFICABILI NEL TOTALE: tuttavia per alcuni dettagli si rimanda alla documentazione allegata alla presente (VEDERE ALLEGATO N°08). Eventuali ulteriori informazioni di dettaglio sono in capo e potranno essere eventualmente acquisite direttamente presso gli Uffici dell'Amministratore di Condominio "Studio Santoprete" - Via Del Vicinato N°28 - 02100 Rieti (RI) - Tel.: 0746-485908.

SPESE ORDinarie ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE: NON NOTE OVVERO NON QUANTIFICABILI NEL TOTALE: tuttavia per alcuni dettagli si rimanda alla documentazione allegata alla presente (VEDERE ALLEGATO N°08). Eventuali ulteriori informazioni di dettaglio sono in capo e potranno essere eventualmente acquisite direttamente presso gli Uffici dell'Amministratore di Condominio "Studio Santoprete" - Via Del Vicinato N°28 - 02100 Rieti (RI) - Tel.: 0746-485908.

SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE ALLA DATA DELLA PERIZIA: NON QUANTIFICABILI NEL TOTALE DETTAGLIATAMENTE. Si fa presente che alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Amministratore di Condominio dapprima in data 03/10/2018 e successivamente sollecitata in data 19/11/2018, finalizzata alla acquisizione tutte le possibili informazioni inerenti il condominio in questione, comprese quelle relativi a lavori in corso e/o previsti nonché inerenti anche eventuali situazioni debitorie degli intestatari della u.i. in oggetto, ha fatto seguito la nota inviata al CTU a mezzo posta elettronica dall'Amministratore medesimo in data 15/12/2018. Dalla medesima nota, successivamente integrata in data 17/12/2018, è emersa una situazione debitoria per contributi/oneri dovuti e non ancora versati. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alle note di cui sopra allegate integralmente alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

**MILLESIMI DI PROPRIETÀ DI PARTI COMUNI:** Non noti nel dettaglio. Tuttavia, le "tabelle millesimali" sono definite "in parti uguali fra i condomini presenti" come comunicato dall'Amministratore Condominiale al sottoscritto CTU. Al riguardo, le informazioni inerenti i millesimi di proprietà di parti comuni ed il regolamento condominiale sono detenuti dall'Amministratore del Condominio: "Studio Santoprete" - Via Del Vicinato N°28 - 02100 Rieti (RI) - Tel.: 0746-485908 (vedi ALLEGATO N°08).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: LOCALE TECNICO (GIA' CENTRALE TERMICA) AL PIANO "CANTINE" E CORTE ESTERNA AL PIANO TERRA.

**Attestazione Prestazione Energetica: REDATTA COME PER LEGGE (VEDI ALLEGATO N°09).**

Indice di prestazione energetica: F.

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.

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

**Avvertenze ulteriori:** Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi del Comune di Fara in Sabina (RI) in data 23/08/2018, con Prot. N.19946 del 23/08/2018, ha fatto seguito la nota inviata al CTU a mezzo lettera raccomandata dal Responsabile del suddetto Ufficio in data 06/09/2018 con Protocollo N. 20907 del 05/09/2018. Dalla medesima nota è emersa una situazione debitoria per tributi dovuti e non ancora evasi. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alla nota di cui sopra allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario per i seguenti beni:

Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7, con Categoria Catastale A/3 (Abitazione di Tipo Economico), adibito a Civile Abitazione, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, in Via dei Platani n. 10, già Via Salaria Vecchia snc, Interno 7 - CAP 02032.

Dal 15/11/1990 (Anno della Costruzione) fino al 02/08/2006 Intestatari: 1) Comune di Fara in Sabina - per la Proprietà per l'area e 2) Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Rieti (RI) con sede in Rieti - per la Proprietà del Fabbricato e Concessio - C.F.: 00040520579.

Dal 02/08/2006 fino ad oggi (Attuale Proprietario): intestatari Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Fara in Sabina (RI) il ~~XXXXXXXXXX~~, C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~, proprietario superficiale per la quota di 1/1; Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Fara in Sabina (RI) il ~~XXXXXXXXXX~~, C.F.: ~~XXXXXXXXXX~~, possessore di diritto di abitazione per la quota di 1/1; Comune di Fara in Sabina (RI) con sede in Fara in Sabina - C.F.: 00102420577, con Proprietà per l'Area. Quanto sopra in forza di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Bellini Carlo di Poggio Mirteto risalente alla data del 02/08/2006, registrato con Repertorio nn. 67223/17786 (Voltura d'Ufficio del 02/08/2006 - Protocollo n.RI 0069303 - Voltura in Atti dal 28/08/2006); Trascritto a Rieti in data 05/08/2006, ai nn. Reg. Gen. 7258; Reg. Part. 4713.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Alla richiesta di accesso atti inoltrata dal sottoscritto CTU ed acquisita al protocollo generale del Comune di Fara in Sabina (RI) al N.19947 del 23/08/2018, ha fatto seguito consultazione e ritiro della relativa

documentazione tecnica, inerente l'immobile oggetto di stima, in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI), in data 07/11/2018 (vedi ALLEGATO N°04).

**Numero pratica:** Pratica Edilizia N. 86 – Anno 1978 - Concessione N.127.

**Intestazione:** Istituto Autonomo Case Popolari di Rieti (RI).

**Tipo pratica:** Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica.

**Per lavori:** Costruzione N. 46 alloggi in frazione di Passo Corese; Costruzione N. 33 alloggi in frazione di Borgo Quinzio per un totale di N. 79 alloggi complessivi.

**Oggetto:** Nuova Costruzione.

**Presentazione:** in data 08/05/1978 al n. di Prot. 801/II.

**Rilascio:** in data 02/09/1978 al n. di Prot. 127 (già 801/II).

**Numero pratica:** Pratica Edilizia N. 58 – Anno 1984 - Concessione N.26.

**Intestazione:** Istituto Autonomo Case Popolari di Rieti (RI).

**Tipo pratica:** Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica.

**Per lavori:** Variante in corso d'opera (rispetto alla concessione N.127 del 1978).

**Oggetto:** Variante.

**Presentazione:** in data 27/02/1984 al n. di Prot. 2222.

**Rilascio:** in data 20/05/1987 al n. di Prot. 26.

**Collaudo:** Depositato agli Uffici della Regione Lazio – Ufficio Genio Civile di Rieti al N. di Prot. 1219 del 26/10/1982.

**Abitabilità/agibilità:** Domanda: presentata in data 04/02/1986 al N. Prot. 458. Rilascio: non noto.

#### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7, con Categoria Catastale A/3 (Abitazione di Tipo Economico), adibito a Civile Abitazione, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, in Via dei Platani n. 10, già Via Salaria Vecchia snc, Interno 7 - CAP 02032.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 01/10/2018 non sono emerse difformità a livello edilizio: l'elaborato grafico con rappresentazione grafica della planimetria della u.i. oggetto di stima allegato all'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) è coerente con la planimetria rilevata dal CTU in sede di sopralluogo.

Regolarizzabili mediante: Non necessità di alcuna regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare: Non ci sono opere da sanare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità Edilizia.

*Note generali sulla conformità edilizia: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 01/10/2018 non sono emerse irregolarità edilizie significative e pertanto si può dichiarare la conformità Edilizia.*

#### 7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7, con Categoria Catastale A/3 (Abitazione di Tipo Economico), adibito a Civile Abitazione, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, in Via dei Platani n. 10, già Via Salaria Vecchia snc, Interno 7 - CAP 02032

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale.
In forza della delibera:	PRG approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 27-12-1996 - N°10948: " Comune di Fara in Sabina (Rieti). P.R.G. Approvazione".
Zona Omogenea:	Zona B (Completamento) - Sottozona B7.
Norme Tecniche di Attuazione:	Norme Tecniche di Attuazione - Variante - Approvato con D.G.R. 04/08/2016 - N°482 (B.U.R.L. N° 66 del 18/08/2016).
Indice di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Come normato dal PDZ approvato.
Rapporto di Copertura:	Come normato dal PDZ approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Come normato dal PDZ approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Come normato dal PDZ approvato.
Altro:	- Distacco dai Confini (DC) = 5,00 [m]. - Distacco dai Ffabbricati (DF) = 10,00 [m].

**Note sulla conformità Urbanistica:** Non sono state riscontrate particolari irregolarità a seguito del sopralluogo effettuato dal CTU in data 01/10/2018: pertanto si dichiara la conformità Urbanistica.

**Regolarizzabili mediante:** Non necessita di alcuna pratica di regolarizzazione urbanistica.

**Descrizione delle opere da sanare:** Non ci sono opere da sanare.

**Per quanto sopra Si dichiara la conformità Urbanistica.**

***Note generali sulla conformità urbanistica: Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 01/10/2018 non sono emerse irregolarità edilizie significative e pertanto si può dichiarare la conformità Urbanistica.***

**Immobile adibito a Civile Abitazione sito nel Comune di Fara in Sabina (RI),  
 Frazione Borgo Quinzio, Via dei Platani N. 10 (Già Via Salaria Vecchia snc) Interno 7 -  
 Categoria Catastale A/3, identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina  
 al F. 53, P. 553, Sub. 7.**

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato isolato plurifamiliare, ubicato in una zona centrale della Frazione di Borgo Quinzio del Comune di Fara in Sabina (RI), più precisamente in via dei Platani n.10 (già Via Salaria Vecchia snc). Il fabbricato di cui fa parte l'immobile di seguito descritto, è disposto su tre piani fuori terra. Il piano terra è occupato da un locale tecnico (già centrale termica) e cantine, mentre al piano primo ed al piano secondo sono distribuite civili abitazioni. L'unità immobiliare oggetto di stima, identificata come Sub. 7, è collocata in parte al piano terra, dove si trova la cantina e la "centrale termica condominiale", e parte al piano primo dove si sviluppa l'appartamento destinato ad abitazione. L'immobile Sub.7 nel complesso è dotato di Utilità Comuni identificate al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F.53, P.lla 553, Subb. 12 (Scala Condominiale) - 13 (Corridoio Cantine Piano Terra) -14 (Centrale Termica - Locale Tecnico), oltre all'Area Comune ovvero Corte Esterna Comune a più fabbricati, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53 Particella 554. L'unità immobiliare Sub.7 al Piano Terra (CANTINA) confina: al lato nord-ovest con corridoio condominiale (Sub.13), al lato sud-est con Corte Esterna Comune (Particella 554), sui rimanenti lati con altre cantine di altre proprietà (Sub.6, Sub.8), superiormente con la u.i. di medesima proprietà (Sub.7). L'unità immobiliare Sub.7 al Piano Primo (APPARTAMENTO) confina: al lato nord-ovest in parte con scala condominiale (Sub.12) ed in parte con altra u.i. di altra proprietà identificabile come Sub.6, con Corte Esterna Comune (Particella 554) sui rimanenti lati, superiormente/inferiormente in gran parte con u.i. di altre proprietà (da Sub.1 a Sub.10). L'accesso alla abitazione oggetto di stima avviene tramite scala condominiale, il cui ingresso è ubicato nel prospetto sud-ovest del fabbricato e mette in comunicazione il piano terra con il solo piano primo della palazzina. Tramite un portoncino in legno/acciaio, si ha accesso direttamente al soggiorno dotato di un'ampia finestra e di una porta-finestra che consente di accedere al terrazzo esposto ad est. Sempre dal soggiorno si ha accesso sia alla cucina, dotata di piccola finestra vetrata che affaccia sul medesimo terrazzo di cui sopra, che ad un lungo corridoio che consente di raggiungere la zona servizi e notte, nella quale troviamo complessivamente n.4 camere e n.2 servizi, di cui n.3 camere da letto esposte a sud-ovest, ognuna dotata di finestra che affaccia su area comune, n.2 bagni privi di aperture finestrate, ed infine n.1 camera da letto esposta ad est dotata di porta-finestra che da accesso al medesimo terrazzo descritto sopra. Gli infissi esterni dell'abitazione sono in ferro e vetro, le porte interne sono in legno ed i rivestimenti dei pavimenti e delle pareti dei servizi sono in mattonelle di ceramica. L'appartamento è dotato dei principali impianti tecnologici quali l'impianto idrico, fognario, elettrico, citofonico, TV, linea telefonica, gas e impianto di riscaldamento; all'interno di uno dei due bagni è stata riscontrata la presenza di uno scaldabagno per la produzione di ACS presumibilmente a servizio di entrambi i bagni; tuttavia, in sede di sopralluogo effettuato dal CTU in data 01/10/2018, non è stato possibile verificare il reale e corretto funzionamento degli stessi, né prendere visione di eventuali dichiarazioni di conformità degli stessi. Infine, alla cantina ed al vano tecnico (già centrale termica) posti al piano terra si ha accesso direttamente attraverso l'Area Comune (Particella 554) al Piano Strada. Le condizioni generali interne dell'immobile sono sufficienti e necessitano solo di modesti interventi di manutenzione ordinaria. Maggiori e più significativi interventi sono richiesti sulla parte esterna del fabbricato ed in particolare sulle facciate.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~XXXXXXXXXX~~ - Proprietà Superficiaria per 1/1. Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ - Residenza: Via ~~XXXXXXXXXX~~ N. ~~XXXX~~ - 01016 ~~XXXXXXXXXX~~ (VT) - Stato Civile: Celibe, come certificato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di ~~XXXXXXXXXX~~ (Prot. N. AOO.C\_816.28/08/2018.0027511 del 28/08/2018 (VEDI ALLEGATO N°08 - Risultanze Accesso Atti Diversi (Comunicazioni, Accesso Atti, ecc...)). Di fatto il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ risulta convivente con la Signora ~~XXXXXXXXXX~~, nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~, con la quale ha concepito il figlio ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXX/XXXX/XXXX~~.

#### Eventuali comproprietari:

- COMUNE DI FARA IN SABINA - c/o Sindaco del Comune di Fara in Sabina (RI) con sede in Via Santa Maria

in Castello N.30 – 02032 Fara in Sabina (RI), C.F.: 00102420577, Proprietà per l'Area (codice identificativo 1t).

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (RI) il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, Abitazione su Proprietà Superficiaria (codice identificativo 3s).

**Per l'immobile risulta:**

Superficie lorda complessiva: di circa mq 123,00.

E' posto al piano: Piano Terra e Piano Primo.

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

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

**Stato di manutenzione generale - Condizioni generali dell'immobile:**

Come emerso in sede di sopralluogo, effettuato dal CTU in data 01/10/2018, le condizioni generali interne dell'immobile sono sufficienti e necessitano solo di modesti interventi di manutenzione ordinaria. Maggiori e più significativi interventi sono richiesti sulla parte esterna del fabbricato ed in particolare sulle facciate. Sebbene l'immobile si è dotato dei principali impianti tecnologici, tuttavia non è stato possibile per il CTU verificarne il reale ed il corretto funzionamento in sede di sopralluogo.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:**

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Solai: tipologia: orizzontali ed inclinati materiale: solai presumibilmente con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio e caldana in c.a. di completamento in opera condizioni: buone.

Struttura Verticali Portanti: tipologia: Telai in c.a. condizioni: buone.

Travi e Pilastri: materiale: c. a. condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde materiale: solaio presumibilmente in laterizio con travetti e pignatte condizioni: non verificabile.

**COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

Infissi Esterni: tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro protezione: tapparelle avvolgibili materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti.

Infissi Interni: tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti.

Pareti Esterne: materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: ASSENTE rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti.

Portone di Ingresso: tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio e legno condizioni: sufficienti.

Scale: posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: sufficienti.

**IMPIANTI:**

Citofonico:

tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità/condizioni: non verificabile e da collaudare.

Elettrico:

tipologia: sotto traccia tensione: 220V condizioni: non verificabile e da collaudare.

- Note: Non è stato possibile verificare la consistenza ed il corretto e reale funzionamento dell'impianto.

Fognatura:

tipologia: presumibilmente intubata sotto traccia rete di smaltimento: condominiale recapito da verificare ispezionabilità: da verificare condizioni: da verificare conformità: non verificabile e da collaudare.

- Note: l'impianto fognario non è collegato alla rete comunale ma presumibilmente è collegato ad una fossa biologica tipo himoff.

Gas:

tipologia: sotto traccia alimentazione: gas rete di distribuzione: tubazioni in metallo condizioni: da verificare conformità: non verificabile e da collaudare.

- Note: Non è stato possibile verificare la consistenza ed il corretto e reale funzionamento dell'impianto gas.

Idrico:

tipologia: sotto traccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubazioni sotto traccia condizioni: da verificare conformità: non verificabile e da collaudare.

- Note: Non è stato possibile verificare la consistenza ed il corretto e reale funzionamento dell'impianto idrico.

Telefonico:

tipologia: sotto traccia condizioni: da verificare conformità: non verificabile e da collaudare.

- Note: Non è stato possibile verificare la consistenza ed il corretto e reale funzionamento dell'impianto telefonico.

Termico:

tipologia: autonomo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: tubi in metallo diffusori: radiatori in alluminio gruppo termico: caldaia a gas tradizionale condizioni: da verificare conformità: non verificabile e da collaudare: tuttavia è stata presa visione del Libretto di Impianto e della relativa verifica di corretta funzionalità della Caldaia a Gas ovvero del "Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica Tipo 1" rilasciato in data 12/09/2018 (Vedi ALLEGATO N°09 – Redazione APE).

Note: Non è stato possibile verificare la consistenza ed il corretto e reale funzionamento dell'impianto termico.

**Impianti (conformità e certificazioni):** Non è stato possibile per il CTU reperire certificazioni e dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici: tuttavia è stata presa visione del Libretto di Impianto e della relativa verifica di corretta funzionalità della Caldaia a Gas ovvero del "Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica Tipo 1" rilasciato in data 12/09/2018 (Vedi ALLEGATO N°09 – Redazione APE).

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico:	SI.
----------------------------	-----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento:	SI.
Tipologia di impianto:	Caldaia a Gas "Tradizionale" e Radiatori in Alluminio.
Potenza nominale:	26 kW circa.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione:	NO.
---	-----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio:	NO.
------------------------------	-----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi:	NON NOTO.
--	-----------

**Note generali impianti:** durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, ne verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che si dovessero rendere necessari.

Informazioni relative al calcolo della consistenza: il calcolo della consistenza è stato fatto sulla base del rilievo metrico eseguito dal CTU durante il sopralluogo.

Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7, con Categoria Catastale A/3 (Abitazione di Tipo Economico), adibito a Civile Abitazione, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, in Via dei Platani n. 10, già Via Salaria Vecchia snc, Interno 7 - CAP 02032

Destinazione [mq]	Parametro [l]	Superficie [mq] reale/potenziale	Coeff. [l]	Superficie equivalente [mq]
Soggiorno	Sup reale lorda	29,15	1,00	29,15
Cucina	Sup reale lorda	8,05	1,00	8,05
Corridoio	Sup reale lorda	8,65	1,00	8,65
Camera 01	Sup reale lorda	12,50	1,00	12,50
Camera 02	Sup reale lorda	14,50	1,00	14,50
Camera 03	Sup reale lorda	13,75	1,00	13,75
Camera 04	Sup reale lorda	17,35	1,00	17,35
Bagno 1	Sup reale lorda	3,45	1,00	3,45
Bagno 2	Sup reale lorda	6,00	1,00	6,00
Terrazzo	Sup reale lorda	9,75	0,37	3,60
	<b>SOMMA [mq]</b>	<b>123,15</b>		<b>117,00</b>

**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: 1° Semestre – 2018.

Fascia/Zona: Centrale / Frazione Passo Corese ( Borgo Quinzio) - Comune di Fara in Sabina (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione di tipo Economica.

Superficie di Riferimento: Lorda.

Stato Conservativo: Normale.

Valore di Mercato min (€/mq): 1.000,00 €/mq.

Valore di Mercato medio (€/mq): 1.150,00 €/mq.

Valore di Mercato max (€/mq): 1.300,00 €/mq.

**ACCESSORI:**

1. Cantina al Piano Terra: Posto: al Piano Terra.  
Composto da: Locale Unico con accesso da area comune.  
Sviluppa una superficie complessiva: di 7,20 mq.  
Destinazione urbanistica: Cantina.  
Valore a corpo: € 2.900,00.
  
2. Locale Tecnico Condominiale al Piano Terra: Posto: al Piano Terra.  
Composto da: Locale Unico con accesso da area comune.  
Sviluppa una superficie complessiva: di 12,40 mq.  
Destinazione urbanistica: Locale Tecnico.  
Valore a corpo: € 600,00.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui 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 e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese dedite alle costruzioni ed alle 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 annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Fara in Sabina (RI) e nei Comuni 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 caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e 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) – Gli Uffici del Registro di Rieti (RI) – L'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Fara in Sabina (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 1° Semestre 2018, per edifici adibiti ad Abitazioni di Tipo Economiche ed ubicati nella Frazione di Borgo Quinzio del Comune di Fara in Sabina (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in €/mq quali valori di mercato considerando come unità di misura l'Euro/mq lordo: minimo 1'000,00 Euro – massimo 1'300,00 Euro - valore medio 1'150,00 Euro. I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura locale/provinciale che trattano del mercato immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

LOTTO UNICO – COPRO UNICO: Immobile identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al F. 53; P. 553; Sub. 7, con Categoria Catastale A/3 (Abitazione di Tipo Economico), adibito a Civile Abitazione, sito nel Comune di Fara in Sabina (RI), Frazione Borgo Quinzio, in Via dei Platani n. 10, già Via Salaria Vecchia snc, Interno 7 - CAP 02032.

Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Centrale termica

#### METODO DI VALORIZZAZIONE:

Destinazione	Superficie reale equivalente (mq)	Valore Unitario (per superficie netta) (€/mq)	Valore Complessivo (€)
Soggiorno	29,15	€ 1.150,00	€ 33.522,50
Cucina	8,05	€ 1.150,00	€ 09.257,50
Corridoio	8,65	€ 1.150,00	€ 09.947,50
Camera 01	12,50	€ 1.150,00	€ 14.375,00
Camera 02	14,50	€ 1.150,00	€ 16.675,00
Camera 03	13,75	€ 1.150,00	€ 15.812,50
Camera 04	17,35	€ 1.150,00	€ 19.952,50
Bagno 1	3,45	€ 1.150,00	€ 03.967,50
Bagno 2	6,00	€ 1.150,00	€ 06.900,00
Terrazzo	3,60	€ 1.150,00	€ 04.140,00

Valore corpo:

€ 134.550,00

Valore Accessori:

€ 3.500,00

Valore complessivo intero:

€ 138.050,00

Valore complessivo diritto e quota:

€ 138.050,00

## RIEPILOGO:

ID	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore intermedio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
	Unità Immobiliare destinata a Civile Abitazione con Categoria Catastale A/3 identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 553, Sub. 7.	123,15	€ 134.550,00	€ 134.550,00
	Accessori: Cantina al Piano Terra e Locale Tecnico Condominiale al Piano Terra.	19,60	€ 3.500,00	€ 3.500,00
<b>TOTALE:</b>				<b>€ 138.050,00</b>

**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. (min. 15%): € 20.707,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o edilizia e/o catastale e/o spese inerenti la rimozione di opere per il ripristino dello stato dei luoghi (solo stimate e presunte!!!): € 0.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.342,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" e/o "occupato" (arrotondato all'interno più vicino): € 117.350,00

Data generazione: 03-12-2018

L'Esperto alla Stima  
Ing. Andrea Giovannelli

ALLEGATO N°02

Elaborato Fotografico dei Beni Pignorati

Elaborato Fotografico dei Beni Pignorati

# RILIEVO FOTOGRAFICO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N°122/2018  
PROMOTORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
G.I.: DOTT. GIANLUCA VERICO

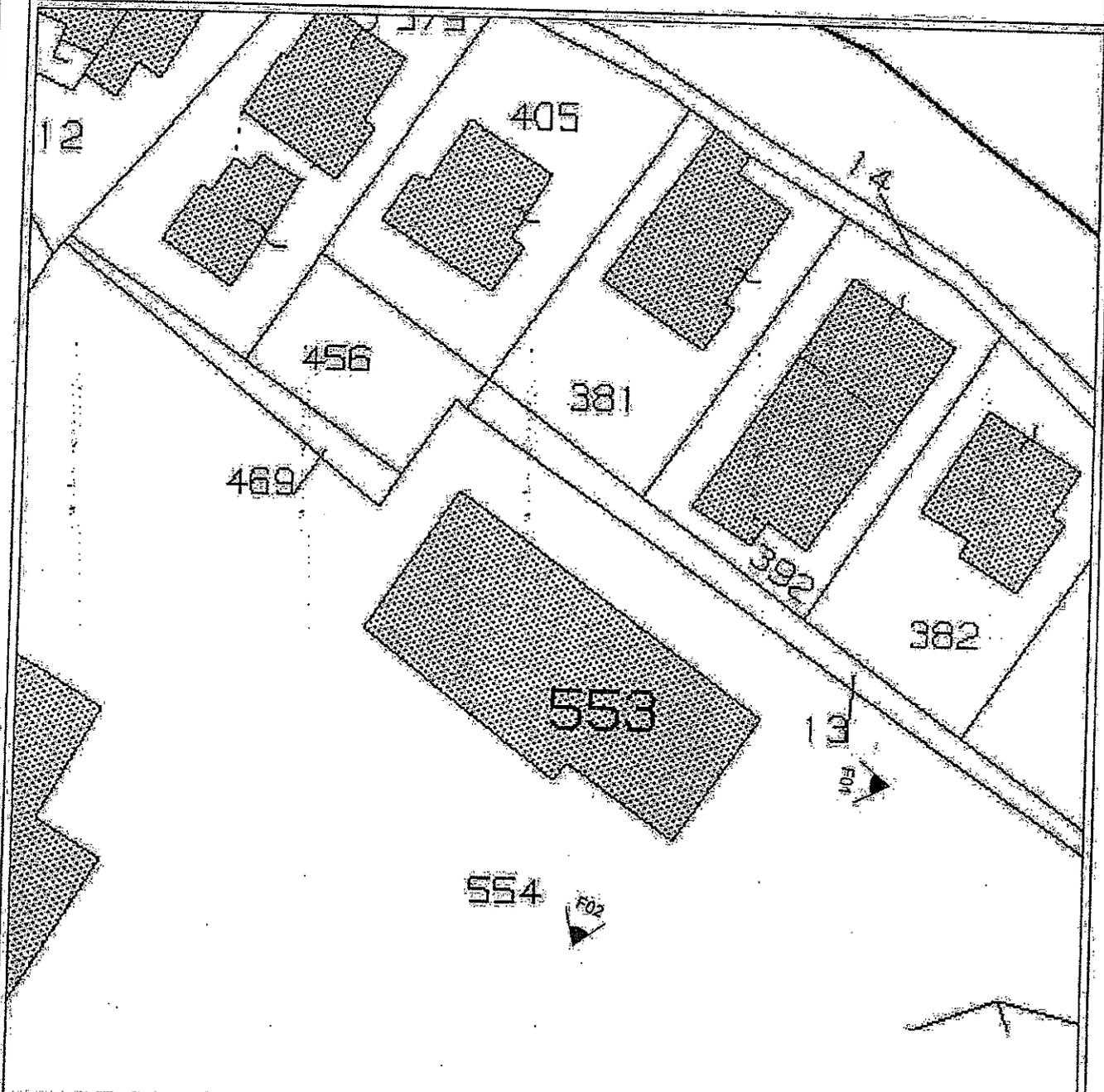
IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI FARA IN SABINA (RI)

IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DI SUDETTO COMUNE AL  
FOGLIO 53 PARTICELLA 553 SUB. 7

Il seguente allegato contiene le acquisizioni fotografiche ottenute dal  
C.T.U. in sede di sopralluogo il giorno 01/10/2018.

# RILIEVO FOTOGRAFICO

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 01/10/2018,  
APPARTAMENTO FR. BORGO QUINZIO, VIA DEI PLATANI N.10 (GIA' VIA  
SALARIA VECCHIA SNC), INTERNO 7, FARA IN SABINA (RI), CAP. 02032.



ESTRATTO DI MAPPA  
FOGLIO 53, PARTICELLA N. 553  
SCALA 1:500

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 122/2018  
PROMOTORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
G.L. DOTT. GIANLUCA VBRICO



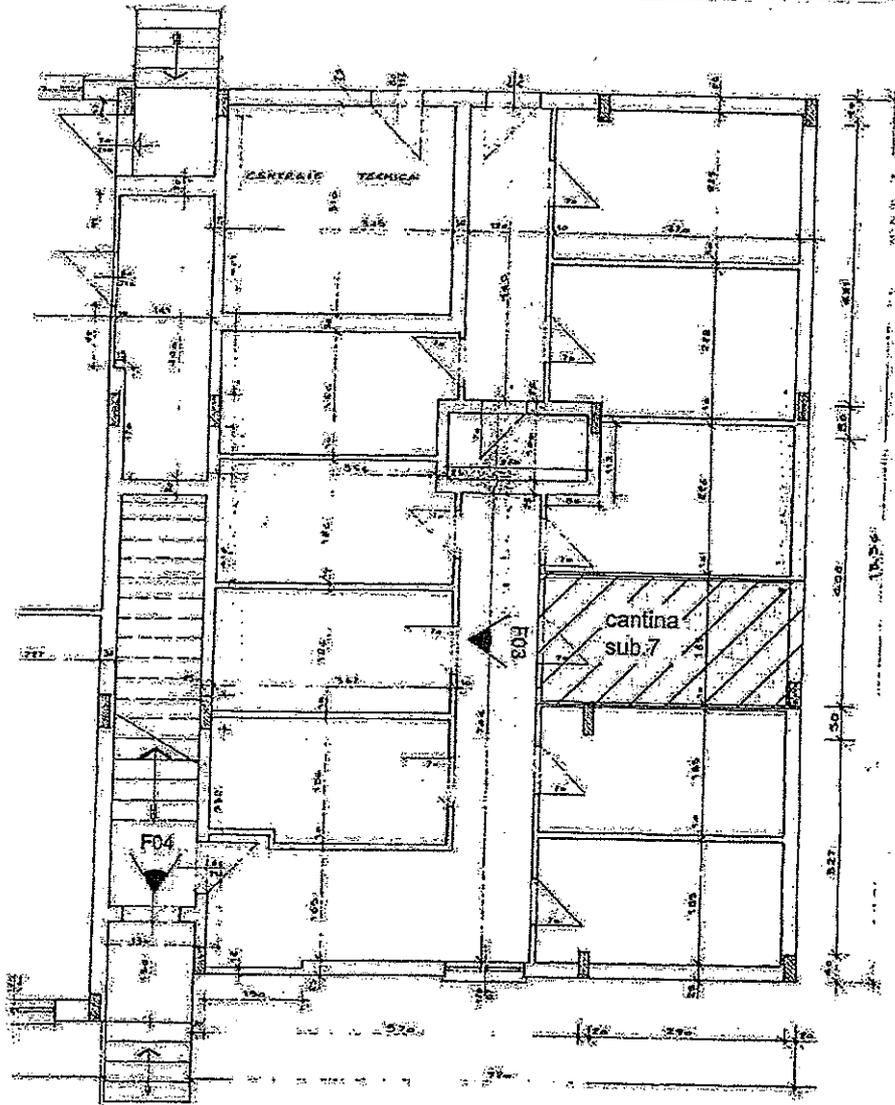
**GIOVANNELLI**  
ING. ANDREA

VIA L. C. DENTATO 24 - 02100 Rieti  
TEL/FAX 0745 203501  
RIVA 016340576

# RILIEVO FOTOGRAFICO

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 01/10/2018,

APPARTAMENTO FR. BORGO QUINZIO, VIA DEI PLATANI N. 10 (GIA' VIA  
SALARIA VECCHIA SNC), INTERNO 7, FARA IN SABINA (RT), CAP. 02032.



PIANTA PIANO TERRA  
FOGLIO 53, PARTICELLA N. 553, SUB. 7  
SCALA 1:100

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 122/2018  
PROMOTORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
G.I.: DOTT. GIANLUCA VERICO

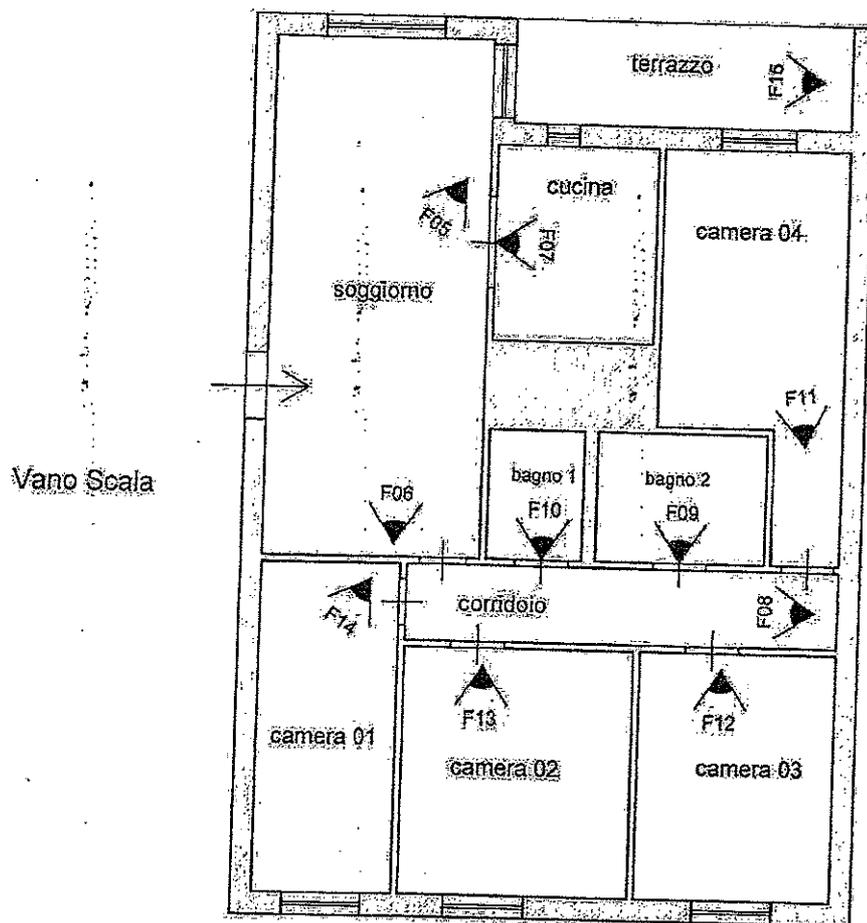


**GIOVANNELLI**  
ING. ANDREA

VIA NICCOLO' DENTATO 24 - 02100 RIETI TEL. FAX 0746 203503  
P.IVA 0105310078

# RILIEVO FOTOGRAFICO

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL 01/10/2018,  
APPARTAMENTO FR. BORGO QUINZIO, VIA DEI PLATANI N.10 (GLI' VIA  
SALARIA VECCHIA SNC), INTERNO 7, FARA IN SABINA (RD), CAP. 02032.



PIANTA PIANO PRIMO  
FOGLIO. 53, PARTICELLA N. 553, SUB. 7  
SCALA 1:100

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 122/2018  
PROMOTORE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.  
GI' DOTT. GIANLUCA VERICO



**GIOVANNELLI**  
ING. ANDREA

VIA M. C. DERTAVIO 21 - 02100 RIETI  
P.IVA 01033400578  
TELEFAX 0746 203503  
E-MAIL: giovannelli@ingegneri.com