

---

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

Promossa da:  
\*\*\*\*\*

Contro:  
\*\*\*\*\*

N° Gen. Rep. **13/2023**  
Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/09/2024

Giudice Delle Esecuzioni:  
**Giudice Dott.ssa BARBARA VICARIO**

Custode Giudiziario:  
**Avv. ELENA LEONARDI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

**LOTTO 001 – CORPI: A-B-C**

**Esperto Alla Stima:** Ing. ANDREA GIOVANNELLI  
**Codice Fiscale:** GVNDR77A30H282R  
**Partita IVA:** 01053400576  
**Studio In:** Labro 3 – 02100 RIETI  
**Tel./Fax – Cell.:** 0746-203503 – 339-7943839  
**Email:** andrea\_giovanelli@yahoo.it  
**PEC:** andrea.giovanelli@ingpec.eu



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

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificati agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al NCT Foglio 2, Particella 707 ed al NCEU Foglio 2, Particella 709, Subb.: 1, 7.

**LOTTO 001 – Lotto UNICO.**

**Corpo A:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.

**Categoria:** Immobile adibito ad Abitazione Civile con Categoria Catastale [A/3].

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

- 1) \*\*\*\*\*, nato a Roma (RM) il \*\*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita ad **Abitazione Civile**, identificata al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7, Indirizzo Via San Pietro snc, Piano 1, Categoria [A/3], Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: 62 [mq], Rendita € 169,91.

**Corpo B:** Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.

**Categoria:** Immobile adibito a Garage con Categoria Catastale [C/6].

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

- 1) \*\*\*\*\*, nato a Roma (RM) il \*\*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita a **Garage**, identificata al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1, Indirizzo Via San Pietro snc, Piano S1, Categoria [C/6], Classe 14, Consistenza 25 [mq], Superficie Catastale: 30 [mq], Rendita € 45,19.

**Corpo C: Terreno** identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.

**Categoria:** Immobile adibito a Terreno con Qualità SEMINATIVO.

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

- 1) \*\*\*\*\*, nato a Roma (RM) il \*\*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\*\*, Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita a **Terreno**, identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 170 [mq], Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,44.

**2. Stato di Possesso**

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificati agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al NCT Foglio 2, Particella 707 ed al NCEU Foglio 2, Particella 709, Subb.: 1, 7.

**LOTTO 001 – Lotto UNICO.**

**Corpo A:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 12/04/2024, l'immobile è risultato occupato dalla Signora \*\*\*\*\* , senza titolo (occupante senza contratto). Tutta-via, successivamente a tale data, è stata eseguita dal Custode Delegato la liberazione e, alla data della redazione della presente perizia, l'immobile risulta libero.

**Corpo B:** Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/07/2024, l'immobile è risultato libero.

**Corpo C: Terreno** identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 12/04/2024, l'immobile, per quanto è stato possibile riscontrare esclusivamente dalla soprastante strada pubblica, è risultato libero: infatti, il terreno sopra indicato è di fatto intercluso e quindi non raggiungibile attraverso strade o accessi pubblici (vedere il successivo paragrafo).

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

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificati agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al NCT Foglio 2, Particella 707 ed al NCEU Foglio 2, Particella 709, Subb.: 1, 7.

#### LOTTO 001 – Lotto UNICO.

**Corpo A:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO: immobile ubicato al piano primo di una palazzina plurifamiliare senza ascensore, raggiungibile attraverso il vano scala condominiale.

**Corpo B:** Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI: immobile raggiungibile direttamente attraverso una rampa condominiale, a sua volta raggiungibile direttamente da strada pubblica.

**Corpo C: Terreno** identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO: il terreno risulta praticamente intercluso tra terreni di altra proprietà e, per quanto è stato possibile visionare e riscontrare da parte del CTU durante i sopralluoghi svolti, non esistono allo stato attuale, di fatto, strade, interpoderali, private o pubbliche, attraverso le quali sia possibile accedervi, né a piedi né con mezzi.

### 4. Creditori Iscritti



**Beni:** Immobili siti nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificati agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al NCT Foglio 2, Particella 707 ed al NCEU Foglio 2, Particella 709, Subb.: 1, 7.

**LOTTO 001 – Lotto UNICO.**

**Corpo A:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.

**Creditori Iscritti:**

1) \*\*\*\*\*.

**Corpo B:** Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.

**Creditori Iscritti:**

1) \*\*\*\*\*.

**Corpo C: Terreno** identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.

**Creditori Iscritti:**

1) \*\*\*\*\*.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificati agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al NCT Foglio 2, Particella 707 ed al NCEU Foglio 2, Particella 709, Subb.: 1, 7.

**LOTTO 001 – Lotto UNICO.**

**Corpo A:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.

**Comproprietari:** nessuno.

**Corpo B:** Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.

**Comproprietari:** nessuno.

**Corpo C: Terreno** identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.

**Comproprietari:** nessuno.

**6. Misure Penali**

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificati agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al NCT Foglio 2, Particella 707 ed al NCEU Foglio 2, Particella 709, Subb.: 1, 7.

**LOTTO 001 – Lotto UNICO.**



**Corpo A:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.

**Misure Penali:** Non note.

**Corpo B:** Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.

**Misure Penali:** Non note.

**Corpo C: Terreno** identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.

**Misure Penali:** Non note.

## 7. Continuità delle Trascrizioni

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificati agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al NCT Foglio 2, Particella 707 ed al NCEU Foglio 2, Particella 709, Subb.: 1, 7.

### LOTTO 001 – Lotto UNICO.

**Corpo A:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.

**Continuità delle Trascrizioni:** **SI**.

**Corpo B:** Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.

**Continuità delle Trascrizioni:** **SI**.

**Corpo C: Terreno** identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.

**Continuità delle Trascrizioni:** **SI**.

## 8. Prezzo

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificati agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al NCT Foglio 2, Particella 707 ed al NCEU Foglio 2, Particella 709, Subb.: 1, 7.

### LOTTO 001 – Lotto UNICO.

**Corpo A:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.

**Corpo B:** Immobile adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.

**Corpo C: Terreno** identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.



**LOTTO 001 / CORPI: A - B - C:**

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

€ 60.000,00

**Valore complessivo della sola quota di diritto di proprietà del Debitore (quota di 1/1) nello stato di libero, ovvero occupato, in cui si trova:**

€ 60.000,00



**Immobili siti nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificati al Catasto del suddetto Comune al NCT Foglio 2, Particella 707 ed al NCEU Foglio 2, Particella 709, Subb.: 1, 7.**

## LOTTO 001: CORPI: A - B - C

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Sì, come si evince anche dalla Documentazione Ipo-catastale 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'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipo-catastali – Atto di Provenienza”).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Sì. Per completezza, oltre alla Documentazione Ipo-catastale 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 Ipo-catastali – Atti di Provenienza – Altro”).

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato agli Uffici del Catasto del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Subalterno 7.**

#### **Immobile sito in Forano (RI) - CAP 02044 - Via San Pietro snc.**

L'immobile identificato come CORPO A nella presente relazione ed oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Forano (RI), in Località / Via San Pietro snc. È caratterizzato da un appartamento destinato ad Abitazione Civile, che si sviluppa su un unico livello con locali accessori al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare. Ha accesso diretto da vano scala comune condominiale, il quale a sua volta risulta accessibile da corte comune condominiale, prospiciente ed accessibile direttamente da strada pubblica. L'abitazione è ubicata la piano primo del fabbricato plurifamiliare e risulta composta da un soggiorno con angolo cottura da cui si ha accesso ad un portico e ad un balcone, oltre che ad un disimpegno; da tale disimpegno, si ha accesso a due vani, impiegati come camere da letto, e ad un bagno; da ciascuna delle due camere da letto si ha accesso anche ad altri due balconi, separati tra loro. L'immobile descritto è dotato di tutti gli impianti tecnologici, quali principalmente quello idrotermosanitario, ovvero quello per la distribuzione del fluido vettore per il riscaldamento, quello per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano: dei suddetti impianti però, non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la reale consistenza ed il corretto funzionamento. L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione e necessità solo di modesti e poco significativi interventi di manutenzione ordinaria per renderlo immediatamente abitabile.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

##### **Piena Proprietà per la Quota di:**

- **1/1** del Signor \*\*\*\*\* nato a Roma (RM) il \*\*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\*\*.

**Eventuali Comproprietari:** nessuno.



**Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:**

- 1) \*\*\*\*\*, nato a Roma (RM) il \*\*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\*\*,  
Proprietà per 1/1.

**Immobile adibito ad Abitazione Civile così costituito:**

- Unità immobiliare, adibita e destinata ad **Abitazione Civile**, identificata al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7, Indirizzo Via San Pietro snc, Piano 1, Categoria [A/3], Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: 62 [mq], Rendita € 169,91.

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

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7, confina ad Est con il vano scala comune condominiale identificato con il numero di subalterno 11 e con l'unità immobiliare identificata con il numero di subalterno 8 di altra proprietà.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 12/04/2024, e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, l'unità immobiliare adibita a civile abitazione oggetto di pignoramento (CORPO A), è risultata sostanzialmente conforme. Per meglio inquadrare l'unità immobiliare rilevata si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell' "Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

**Per quanto sopra si dichiara l'attuale CONFORMITÀ CATASTALE.**

**IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Garage identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.****Immobile sito in Forano (RI) - CAP 02044 - Via San Pietro snc.**

L'immobile identificato come CORPO B nella presente relazione ed oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Forano (RI), in Località / Via San Pietro snc. È caratterizzato da un locale destinato originariamente a garage ma, allo stato attuale adibito a monolocale / appartamento abitato, che si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare. Ha accesso diretto da corte comune condominiale, accessibile a sua volta tramite rampa comune condominiale. L'immobile è ubicato al piano seminterrato e risulta composto da soggiorno con angolo cottura, collegato allo stato attuale in modo non regolare e non legittimo ad un disimpegno e ad un bagno di altra proprietà: dunque si precisa che questi ultimi due locali ora menzionati, ovvero il disimpegno ed il bagno, non costituiscono il bene oggetto di pignoramento e, dovendosi ripristinare obbligatoriamente lo stato dei luoghi legittimo ed autorizzato, dovranno essere separati dall'immobile qui descritto come CORPO B, del quale dunque, si ribadisce, che non ne fanno in alcun modo parte.

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO****Piena Proprietà per la Quota di:**

- 1) **1/1** del Signor \*\*\*\*\*, nato a Roma (RM) il \*\*\*\*\*, C.F.:  
\*\*\*\*\*

**Eventuali Comproprietari:** nessuno.



**Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:**

- 1) \*\*\*\*\* , nato a Roma (RM) il \*\*\*\*\* , C.F.: \*\*\*\*\* , Proprietà per 1/1.

**Immobile adibito a Garage così costituito:**

- Unità immobiliare, adibita a **Garage**, identificata al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1, Indirizzo Via San Pietro snc, Piano S1, Categoria [C/6], Classe 14, Consistenza 25 [mq], Superficie Catastale: 30 [mq], Rendita € 45,19.

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

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1, confina a Sud con la corte comune condominiale identificata con il numero di subalterno 12, ad Est con l'unità immobiliare identificata con il numero di subalterno 2 di altra proprietà.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 18/07/2024 e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è risultata **non conforme** per: **parziale diversa distribuzione degli spazi interni con fusione con una porzione di altro immobile di altra proprietà (proprietà condominiale); cambio d'uso del locale da garage a monolocale / appartamento abitato; riduzione delle dimensioni della serranda di ingresso all'unità immobiliare, sostituita con un classico portone per l'ingresso ad un appartamento.** Per meglio inquadrare tutte le difformità sopra descritte, si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati", quale documentazione allegata alla presente relazione.

**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, da tutti gli enti (sia comunali che sovracomunali, se del caso) preposti alla ricezione, alla valutazione ed al rilascio sia di specifiche autorizzazioni che quindi del suddetto titolo abilitativo. Quanto sopra descritto è comunque imprescindibile dal **ripristino dello stato dei luoghi** legittimo, autorizzato e conforme alla proprietà pignorata, andando a separare il garage (ovvero l'immobile unicamente oggetto della presente stima ed identificato come bene pignorato di cui al CORPO B) dal disimpegno e quindi anche dal bagno con esso collegato.

**Dunque, risulta necessaria la redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia 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 C: Terreno identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.****Terreno sito in Forano (RI) - CAP 02044 - Via San Pietro snc.**

Terreno agricolo scosceso ed in pendenza di categoria "seminativo", ubicato nella parte a valle rispetto al fabbricato in cui sono ubicati gli altri immobili oggetto di pignoramento identificati in precedenza come CORPO A e come CORPO B. Il terreno in questione non risulta in alcun modo accessibile: dunque non essendo raggiungibile né tramite strada privata o interpodereale né da strada pubblica, lo stesso risulta intercluso. Appare incolto e non curato.

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO****Piena Proprietà per la Quota di:**

- 1) **1/1** del Signor \*\*\*\*\* , nato a Roma (RM) il \*\*\*\*\* , C.F.: \*\*\*\*\* .

**Eventuali Comproprietari:** nessuno.

**Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:**

- 1) \*\*\*\*\* , nato a Roma (RM) il \*\*\*\*\* , C.F.: \*\*\*\*\* ,  
Proprietà per 1/1.

**Immobile adibito a Terreno così costituito:**

- Unità immobiliare, costituita da un **Terreno**, identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 170 [mq], Reddito Dominicale € 0,35, Reddito Agrario € 0,44.

**Derivante da:** FRAZIONAMENTO del 22/12/2010 Pratica n. RI0212808 in atti dal 22/12/2010 presentato il 22/12/2010 (n. 212808.1/2010).

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707, confina a Nord con la particella 505 di altra proprietà, ad Est con la particella 221 di altra proprietà, ad Ovest con la particella 706 di altra proprietà ed a Sud con la particella 709 di altra proprietà.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** per quanto è stato possibile osservare in sito dall'alto, ovvero dalla soprastante strada pubblica, durante il sopralluogo del 12/04/2024, in assenza di particolare strumentazione topografica e quindi a vista, considerando che il suddetto terreno censito al NCT del Comune di Forano è in pendenza e non risulta in alcun modo accessibile, si può affermare che quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale presente in atti, così come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

**Per quanto sopra si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.**

*Note generali sulla conformità catastale: nessuna (!!!).*



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

Il cespite oggetto di stima, nell'insieme dei sopra identificati CORPO A, CORPO B e CORPO C, rispettivamente Abitazione Civile, Garage e Terreno, è ubicato nel Comune di Forano (RI), in Località / Via San Pietro snc, in zona semicentrale posta ad Est rispetto al Centro Storico del Comune di Forano (RI).

**Caratteristiche Zona:** Zona Semicentrale Prevalentemente Residenziale.

**Area Urbanistica:** Residenziale con Traffico Locale Limitato e con Parcheggi Riservati ai Residenti.

**Servizi Presenti ed Offerti nella Zona:** Negozi Al Dettaglio, Farmacie, Fermate Degli Autobus, Ecc...

**Caratteristiche Zone Limitrofe:** Zone Miste Residenziali ed Agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Rieti, Fara Sabina (Passo Corese), 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 Del Comune Di Forano E Dei Principali Comuni Limitrofi.

**Principali Collegamenti Pubblici:** Trasporto Pubblico Provinciale.

**3. STATO DI POSSESSO:****IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 12/04/2024, l'immobile è risultato occupato dalla Signora \*\*\*\*\*\*, senza titolo (occupante senza contratto). Tuttavia, successivamente a tale data, è stata eseguita dal Custode Delegato la liberazione e, alla data della redazione della pre-sente perizia, l'immobile risulta libero.

**IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Garage identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/07/2024, l'immobile è risultato libero.

**IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito a Terreno identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 12/04/2024, l'immobile è risultato libero.

**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:*

Ipoteca Volontaria a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*; Importo capitale: € 116.000,00; Importo Ip-oteca: € 232.000,00; A rogito del Notaio Bellini Carlo in data 20/04/2009 al Numero di Repertorio 79860/22314; Iscritta a Rieti in data 23/08/2011 ai nn. Reg. Gen. 7762, Reg. Part. 979. **(Ipoteca Relativa al CORPO A ed al CORPO B).**

Ipoteca Volontaria a favore di \*\*\*\*\* contro DI \*\*\*\*\*; Importo capitale: € 106.000,00; Importo Ip-oteca: € 212.000,00; A rogito del Notaio Vitiello Francesco in data 22/01/2013 al Numero di Repertorio 2955/2318; Iscritta a Rieti in data 25/01/2013 ai nn. Reg. Gen. 618, Reg. Part. 38. **(Ipoteca Relativa al CORPO A ed al CORPO B).**

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*; Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito del Tribunale di Rieti (RI) in data 28/10/2015 al Numero di Repertorio 225/2015; Trascritto a Rieti in data 01/12/2015 ai nn. Reg. Gen. 9515, Reg. Part. 7755 **(Trascrizione Relativa al CORPO A).**

Pignoramento a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*; Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito dell'UNEP del Tribunale di Rieti (RI) in data 27/12/2022 al Numero di Repertorio 1341; Trascritto a Rieti in data 17/02/2023 ai nn. Reg. Gen. 1601, Reg. Part. 1214 **(Trascrizione Relativa a tutti i CORPI: CORPO A , CORPO B , CORPO C).**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non Presenti in Atti.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipcatastale in atti, in allegato alla presente, si riporta copia semplice delle Note di Trascrizione della documentazione indicata nel suddetto paragrafo (vedi ALLEGATTO N° 06 "Certificazione Notarile Sostitutiva - Visure Ipcatastali - Atti di Provenienza - Altro").

**Dati precedenti relativi a tutti i CORPI: COPRO A , CORPO B , CORPO C.**

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 Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.**

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (vedi ALLEGATO N°08).

Millesimi di proprietà: NON NOTI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, trattandosi di un immobile ubicato al piano primo di una palazzina plurifamiliare senza ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: REDATTA, come previsto per legge.

Indice di prestazione energetica: F.

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.

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

**IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Garage identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.**

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (vedi ALLEGATO N°08).

Millesimi di proprietà: NON NOTI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, tramite rampa comune condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: REDATTA, in quanto, sebbene trattasi di un locale destinato originariamente a garage, allo stato attuale è risultato adibito a monolocale / appartamento abitato, che si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato, riscaldato.

Indice di prestazione energetica: E.

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.

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

**IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito a Terreno identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.**

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (vedi ALLEGATO N°08).

Millesimi di proprietà: NON NOTI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: NON REDATTA, in quanto trattasi di terreno agricolo.

Indice di prestazione energetica: [-].

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.

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, CORPO B e CORPO C: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrativo / Finanziario del Comune di Forano (RI) a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 161 del 08/01/2024, ha fatto seguito la risposta del medesimo Ufficio Tributi del Comune di Fara In Sabina (RI), inviata a mezzo PEC al sottoscritto in data 12/01/2024, avente Protocollo 357 del 12/01/2024, da cui è emersa una situazione debitoria a carico del proprietario degli immobili oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito, si rimanda alla nota di risposta cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).**



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Sulla base delle indicazioni di cui alla Certificazione Notarile in atti fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

**Dal 24/07/1993 al 25/09/2006: è proprietaria la signora \*\*\*\*\***, proprietà per la quota di 1/1; con:

- Certificato di Denunciata Successione; Trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 04/03/1996 al n. 1426 di R.P. e n. 1707 di R.G.;
- Certificato di Denunciata Successione; Trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 04/03/1996 al n. 1427 di R.P. e n. 1708 di R.G.

NOTA: è presente l’accettazione tacita di eredità, Trascritta presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 13/02/2023 al n. 1081 di R.P. e n. 1438 di R.G. **(dati precedenti relativi a tutti i corpi: CORPO A, CORPO B e CORPO C).**

**Dal 25/09/2006 al 03/10/2011: è proprietario il signor \*\*\*\*\***, proprietà per la quota di 1/1; Con atto di compravendita a rogito del Notaio Bellini Carlo rep. n.67671/17952 del 25/09/2006; Trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 29/09/2006 al n. 6575 di R.P. e n. 9646 di R.G. **(dati precedenti relativi a tutti i corpi: CORPO A, CORPO B e CORPO C).**

**Dal 03/10/2011 al 22/01/2013: è proprietario il signor \*\*\*\*\***, proprietà per la quota di 1/1; Con atto di compravendita a rogito del Notaio Bellini Carlo Rep. n.86756 del 03/10/2011; Trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 05/10/2011 al n. 6464 di R.P. e n. 8652 di R.G. **(dati precedenti relativi al CORPO A e CORPO B).**

**Dal 22/01/2013 ad oggi (attuale proprietario): è proprietario il signor \*\*\*\*\***, proprietà per la quota di 1/1; Con atto di compravendita a rogito del Notaio Vitiello Francesco Rep. n.2953 del 22/01/2013; Trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 25/01/2013 al n. 465 di R.P. e n. 613 di R.G. **(dati precedenti relativi al CORPO A e CORPO B).**

**7. PRATICHE EDILIZIE:****PRATICA N. 1:**

Numero Pratica: Permesso di Costruire N.1831 Prot. N.4338 del 14/02/2008.

Intestazione: \*\*\*\*\*

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per Lavori di: *“Realizzazione di un comendio edilizio costituito da 6 unità immobiliari sito in Forano località S. Pietro”.*

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione della istanza di rilascio del Permesso di Costruire al Prot. N.4338 del 07/07/2007.

Rilascio avvenuto in data 14/02/2008.

**PRATICA N. 2:**

Numero Pratica: Permesso di Costruire N.1892 Prot. N.9651 del 02/12/2010.

Intestazione: \*\*\*\*\*.



Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per Lavori di: *“Variante al P. di C. N.1831 del 14/02/2008 per la realizzazione di un compendio edilizio costituito da 6 unità immobiliari sito in Forano località S. Pietro”.*

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione della istanza di rilascio del Permesso di Costruire Prot. N.122 del 07/01/2010.

Rilascio avvenuto in data 02/12/2010.

#### **AGIBILITÀ:**

Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 11/06/2011 con Prot. N.4531; tuttavia dagli atti del Comune di Forano non risulta rilasciato il richiesto Certificato di Agibilità.

**Dati precedenti relativi a tutti i CORPi: CORPO A , CORPO B , CORPO C.**

### **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 i sopralluoghi svolti in data 12/04/2024 ed in data 18/07/2024 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 Forano (RI) [**“Permesso di Costruire n.1892 prot. n.9651 del 02/12/2010”**], quale ultimo titolo abilitativo edilizio in atti rilasciato e valido, è stata riscontrata una corrispondenza dello stato dei luoghi per quanto riguarda il CORPO A, mentre sono state riscontrate alcune difformità significative per il solo CORPO B: tale immobile infatti, risulta composto da soggiorno con angolo cottura, collegato allo stato attuale in modo non regolare e non legittimo ad un disimpegno e ad un bagno di altra proprietà: dunque si precisa che questi ultimi due locali ora menzionati, ovvero il disimpegno ed il bagno, non costituiscono il bene oggetto di pignoramento e, dovendosi ripristinare obbligatoriamente lo stato dei luoghi legittimo ed autorizzato, dovranno essere separati dall’immobile descritto come CORPO B, del quale dunque, si ribadisce, che non ne fanno in alcun modo parte. Dunque, in sintesi, le difformità riscontrate sono: **parziale diversa distribuzione degli spazi interni con fusione con una porzione di altro immobile di altra proprietà (proprietà condominiale); cambio d’uso del locale da garage a monolocale / appartamento abitato; riduzione delle dimensioni della serranda di ingresso all’unità immobiliare, sostituita con un classico portone per l’ingresso ad un appartamento.** Per una migliore comprensione di quanto descritto sopra, si rimanda all’Allegato N°01 della presente relazione, in cui sono graficizzate tutte le difformità riscontrate.

**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, al controllo, alla valutazione ed al rilascio sia di specifiche autorizzazioni che, quindi, del suddetto titolo abilitativo edilizio (Uffici Comunali, Uffici Provinciali ed Uffici Regionali). Quanto sopra descritto è comunque imprescindibile dal **ripristino dello stato dei luoghi** legittimo, autorizzato e conforme alla proprietà pignorata, andando a separare il garage (ovvero l’immobile unicamente oggetto della presente stima ed identificato come bene pignorato di cui al CORPO B) dal disimpegno e quindi anche dal bagno con esso collegato. **Dunque, risulta necessario l’acquisizione di idoneo Titolo Abilitativo Edilizio In Sanatoria presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Forano (RI), con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 2.000,00, oltre agli Oneri Totali, anch’essi presunti, di circa € 5.000,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica della u.i. di cui al cespite oggetto di pignoramento, sono stimate in circa € 5.000,00 (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 catastale. 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, come indicato nel precedente paragrafo.

**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 integrata la pratica sia dalle decisioni di cui ai 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 autorizzato e legittimo, qualora vi siano aspetti, ovvero interventi, non sanabili.*

**7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**Immobili siti nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificati al Catasto del suddetto Comune al NCT Foglio 2, Particella 707 ed al NCEU Foglio 2, Particella 709, Subb.: 1, 7.**

Strumento Urbanistico Vigente:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In Forza Della Delibera:	D.G.R. Lazio n°2477 del 07/04/1993.
Zona Omogenea:	"Zona B - Sottozona B/3".
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. Vigente.
Rapporto Di Copertura:	Vedi N.T.A. allegate al P.R.G. Vigente.
Altezza Massima Ammessa:	Vedi N.T.A. allegate al P.R.G. Vigente.
Volume Massimo Ammesso:	Vedi N.T.A. allegate al P.R.G. Vigente.

**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: CORPO A, CORPO B , CORPO C.**



**Immobile sito nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Via San Pietro snc, identificato al Catasto del suddetto Comune al NCEU Foglio 2, Particella 709, Sub. 7. - CORPO A.**

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Subalterno 7.**

L'immobile identificato come CORPO A nella presente relazione ed oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Forano (RI), in Località / Via San Pietro snc. È caratterizzato da un appartamento destinato ad Abitazione Civile, che si sviluppa su un unico livello con locali accessori al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare. Ha accesso diretto da vano scala comune condominiale, il quale a sua volta risulta accessibile da corte comune condominiale, prospiciente ed accessibile direttamente da strada pubblica. L'abitazione è ubicata la piano primo del fabbricato plurifamiliare e risulta composta da un soggiorno con angolo cottura da cui si ha accesso ad un portico e ad un balcone, oltre che ad un disimpegno; da tale disimpegno, si ha accesso a due vani, impiegati come camere da letto, e ad un bagno; da ciascuna delle due camere da letto si ha accesso anche ad altri due balconi, separati tra loro. L'immobile descritto è dotato di tutti gli impianti tecnologici, quali principalmente quello idrotermosanitario, ovvero quello per la distribuzione del fluido vettore per il riscaldamento, quello per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano: dei suddetti impianti però, non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la reale consistenza ed il corretto funzionamento. L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione e necessità solo di modesti e poco significativi interventi di manutenzione ordinaria per renderlo immediatamente abitabile

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Piena Proprietà per la Quota di:**

- 1/1 del Signor \*\*\*\*\*.

**Eventuali Comproprietari:** Nessuno.

**CARATTERISTICHE GENERALI:**

Superficie complessiva di circa **76** [mq].

È posto al Piano Primo (P1) di un più ampio fabbricato plurifamiliare.

L'edificio è stato costruito in un periodo compreso tra il 2008 ed il 2011.

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

L'intero Fabbricato è composto da N.3 piani complessivi di cui N.2 fuori terra e N.1 seminterrato.

**Condizioni Generali dell'Immobile:** Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 12/04/2024, l'immobile è risultato in discrete condizioni, necessitando comunque di modesti interventi di manutenzione ordinaria per renderlo immediatamente abitabile, adeguandolo 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: Grate; Materiale Protezione: Ferro; Condizioni: Sufficienti.
Infissi Interni:	Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Buone.
Pavim. Interna:	Materiale: Piastrelle presumibilmente in Gres Porcellanto; Condizioni: Buone.
Pavim. Esterna:	Materiale: Piastrelle di ceramica; Condizioni: Sufficienti.
Portone Di Ingresso:	Tipologia: Singola Anta a Battente; Materiale: Legno-Acciaio; Accessori: Senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Sufficienti.

**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 12/02/2024, prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio di riferimento ("Permesso di Costruire N.1892 Prot. N.9651 del 02/12/2010"), oltre che la planimetria catastale presente in atti.

<b>Destinazione [mq]</b>	<b>Parametro [-]</b>	<b>Superficie [mq] Reale/Potenziale</b>	<b>Coefficiente [-]</b>	<b>Sup. Equivalente [mq]</b>
Sup. Residenziale Primaria al P1 (Abitazione Civile con Sala con Angolo Cottura, N.2 Camere, Bagno).	Sup. Reale Lorda	53,70	1,00	53,70
Sup. Secondaria PT (Balcone 1)	Sup. Reale Lorda	5,40	0,20	1,08
Sup. Secondaria PT (Balcone 2)	Sup. Reale Lorda	4,50	0,20	0,90
Sup. Secondaria PT (Balcone 3)	Sup. Reale Lorda	7,00	0,20	1,40
Sup. Secondaria PT (Portico)	Sup. Reale Lorda	5,10	0,40	2,04
		—————		—————
<b>TOTALE:</b>	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>75,70</b>		<b>59,12</b>

#### Criteria 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:** Forano (RI).

**Tipo di destinazione:** Residenziale.

**Tipologia:** Abitazione Civile.

**Superficie di riferimento:** Lorda.

**Stato conservativo:** Normale.

**Valore di mercato min (€/mq):** 750,00 [€/mq].

**Valore di mercato max (€/mq):** 1.000,00 [€/mq].



**Immobile sito nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificato al Catasto del suddetto Comune al NCEU Foglio 2, Particella 709, Sub. 1. - CORPO B.**

**IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Garage identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.**

L'immobile identificato come CORPO B nella presente relazione ed oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Forano (RI), in Località / Via San Pietro snc. È caratterizzato da un locale destinato originariamente a garage ma, allo stato attuale adibito a monolocale / appartamento abitato, che si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare. Ha accesso diretto da corte comune condominiale, accessibile a sua volta tramite rampa comune condominiale. L'immobile è ubicato al piano seminterrato e risulta composto da soggiorno con angolo cottura, collegato allo stato attuale in modo non regolare e non legittimo ad un disimpegno e ad un bagno di altra proprietà: dunque si precisa che questi ultimi due locali ora menzionati, ovvero il disimpegno ed il bagno, non costituiscono il bene oggetto di pignoramento e, dovendosi ripristinare obbligatoriamente lo stato dei luoghi legittimo ed autorizzato, dovranno essere separati dall'immobile qui descritto come CORPO B, del quale dunque, si ribadisce, che non ne fanno in alcun modo parte..

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Piena Proprietà per la Quota di:**

- 1) **1/1** del Signor \*\*\*\*\*.

**Eventuali Comproprietari:** Nessuno.

Superficie complessiva di circa **41** [mq].

È posto al Piano Seminterrato (PS1) di un più ampio fabbricato plurifamiliare.

L'edificio è stato costruito in un periodo compreso tra il 2008 ed il 2011.

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

L'intero Fabbricato è composto da N.3 piani complessivi di cui N.2 fuori terra e N.1 seminterrato.

**Condizioni Generali dell'Immobile:** Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 18/07/2024, l'immobile è risultato in sufficienti condizioni, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria per renderlo immediatamente utilizzabile, adeguandolo alle esigenze.



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA QUALE CORPO B: GARAGE.****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: Ove presenti, Tipologia: Singola Anta a Battente e/o Vasistas; Materiale: Legno; Protezione: Nessuna; Materiale Protezione: [-] ; Condizioni: Sufficienti.

Infissi Interni: Ove presenti, Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Sufficienti.

Pavimentazione Interna: Materiale: Piastrelle di Gres-Porcellanato; Condizioni: Sufficienti.

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

**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 preferibilmente 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:	NO.
-----------------------------------	-----



**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 B, 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 18/07/2024, prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio di riferimento ("Permesso di Costruire N.1892 Prot. N.9651 del 02/12/2010"), oltre che la planimetria catastale presente in atti.

<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] Reale/Potenziale</i>	<i>Coefficiente [-]</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>
Sup. Secondaria (Garage)	Sup. Reale Lorda	41,30	0,50	20,65
		_____		_____
<b>TOTALE:</b>	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>41,30</b>		<b>20,65</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:** 2° Semestre - Anno 2023.

**Zona:** Forano (RI).

**Tipo di destinazione:** Residenziale.

**Tipologia:** Abitazione Civile.

**Superficie di riferimento:** Lorda.

**Stato conservativo:** Normale.

**Valore di mercato min (€/mq):** 750,00 [€/mq].

**Valore di mercato max (€/mq):** 1.000,00 [€/mq].



**Immobile sito nel Comune di Forano (RI) - CAP 02044, Località / Via San Pietro snc, identificato al Catasto del suddetto Comune al NCT Foglio 2, Particella 707. - CORPO C.**

**IDENTIFICATIVO CORPO C: Terreno identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.**

Terreno agricolo scosceso ed in pendenza di categoria "seminativo", ubicato nella parte a valle rispetto al fabbricato in cui sono ubicati gli altri immobili oggetto di pignoramento identificati in precedenza come CORPO A e come CORPO B. Il terreno in questione non risulta in alcun modo accessibile: dunque non essendo raggiungibile né tramite strada privata o interpodereale né da strada pubblica, lo stesso risulta intercluso. Appare incolto e non curato.

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Piena Proprietà per la Quota di:**

1) **1/1** del Signor \*\*\*\*\*.

**Eventuali Comproprietari:** Nessuno.

Superficie complessiva di circa **170** [mq].

Il terreno risulta di forma poligonale ed in pendenza.

Tessitura prevalente variabile non meglio definibile.

Sistemazioni agrarie non presenti (ma potenzialmente seminativo).

Sistemi irrigui eventualmente presenti non sono noti.

Colture erbacee spontanee.

Colture arboree spontanee.

Selviculture non presenti.

**IMPIANTI:**

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):** Per quanto sia stato possibile rilevare ed ispezionare a vista e da lontano, non risultano presenti impianti tecnologici.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza non è stato fatto in base ad un rilievo geometrico ma, piuttosto, prendendo come riferimento l'estratto di mappa catastale presente in atti presso l'Agenzia del Territorio.

<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] Reale/Potenziale</i>	<i>Coefficiente [-]</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>
Sup. Terreno (Seminativo)	Sup. Reale Lorda	170,00	1,00	170,00
		_____		_____
<b>TOTALE:</b>	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>170,00</b>		<b>170,00</b>



## 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 Forano (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 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 Forano (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) – Ufficio Tecnico del Comune di Forano (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 Forano (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2023, per edifici adibiti ad Abitazione Civile nel Comune di Forano (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona, in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per Abitazioni Civili: minimo 750,00 (€/mq lordo) - massimo 1.000,00 (€/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 + CORPO C.****LOTTO 1 CORPO A: ABITAZIONE CIVILE con categoria catastale [A/3].****Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al Catasto del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Subalterno 7.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) dell'intero: € 56.164,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Sup. Residenziale Primaria al P1 (Abitazione Civile)	53,70	€ 950,00	€ 51.015,00
Sup. Secondaria al PT (Balcone)	1,08	€ 950,00	€ 1.026,00
Sup. Secondaria al PT (Balcone)	0,90	€ 950,00	€ 855,00
Sup. Secondaria al PT (Balcone)	1,40	€ 950,00	€ 1.330,00
Sup. Secondaria al PT (Portico)	2,04	€ 950,00	€ 1.938,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:			€ 56.164,00
VALORE CORPO:			€ 56.164,00
VALORE ACCESSORI:			€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:			€ 56.164,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):			€ 56.164,00

**LOTTO 1 CORPO B: GARAGE con categoria catastale [C/6].****Immobile adibito a Garage identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Subalterno 1.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) dell'intero: € 19.617,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Sup. Secondaria (Garage)	20,65	€ 950,00	€ 19.617,50
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:			€ 19.617,50
VALORE CORPO:			€ 19.617,50
VALORE ACCESSORI:			€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:			€ 19.617,50
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):			€ 19.617,50



**LOTTO 1 CORPO C: TERRENO SEMINATIVO.****Terreno seminativo identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) dell'intero: € 1.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Sup. Terreno (seminativo)	170,00	€ 10.00,00	€ 1.700,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 1.700,00
VALORE CORPO:	€ 1.700,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 1.700,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	€ 1.700,00

**RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:**

<i>ID LOTTO 1</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore Intero Medio Ponderale [€]</i>	<i>Valore Diritto E Quota [€]</i>
LOTTO 1: CORPO A (F.2 P.IIa 709 Sub. 7);	Abitazione Civile Cat. Cat [A/3]	59,12	€ 56.164,00	€ 56.164,00
LOTTO 1: CORPO B (F.2 P.IIa 709 Sub. 1);	Garage Cat. Cat. [C/6]	20,65	€ 19.617,50	€ 19.617,50
LOTTO 1: CORPO C (F.2 P.IIa 707);	Terreno Seminativo	170,00	€ 1.710,00	€ 1.700,00
<b>TOTALE LOTTO 1:</b>			<b>€ 77.491,50</b>	<b>€ 77.481,50</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. (minimo 15%):

**€ 11.622,23**

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 - C

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

**€ 5.750,00**

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:

€ 60.109,28

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

€ 60.000,00

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

€ 60.000,00

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

**€ 60.000,00**

Data generazione:  
30/08/2024

L'Esperto Alla Stima  
**Ing. Andrea Giovannelli**



**LOTTO 1**

**Immobile identificato come LOTTO 001 - CORPO A, Intera Proprietà per la quota di 1/1 di un immobile** adibito ad **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.

**CORPO A:** L'immobile identificato come CORPO A nella relazione di stima, è ubicato nel Comune di Forano (RI), in Località / Via San Pietro snc (ora n.9), avente superficie lorda di circa 76 mq. È caratterizzato da un appartamento destinato ad Abitazione Civile, che si sviluppa su un unico livello con locali accessori al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare. Ha accesso diretto da vano scala comune condominiale, il quale a sua volta risulta accessibile da corte comune condominiale, prospiciente ed accessibile direttamente da strada pubblica. L'abitazione è ubicata la piano primo del fabbricato plurifamiliare e risulta composta da un soggiorno con angolo cottura da cui si ha accesso ad un portico e ad un balcone, oltre che ad un disimpegno; da tale disimpegno, si ha accesso a due vani, impiegati come camere da letto, e ad un bagno; da ciascuna delle due camere da letto si ha accesso anche ad altri due balconi, separati tra loro. L'immobile descritto è dotato di tutti gli impianti tecnologici, quali principalmente quello idrotermosanitario, ovvero quello per la distribuzione del fluido vettore per il riscaldamento, quello per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano: dei suddetti impianti però, non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la reale consistenza ed il corretto funzionamento. L'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione e necessita solo di modesti e poco significativi interventi di manutenzione ordinaria per renderlo immediatamente abitabile.

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7, confina ad Est con il vano scala comune condominiale identificato con il numero di subalterno 11 e con l'unità immobiliare identificata con il numero di subalterno 8 di altra proprietà.

**Immobile identificato come LOTTO 001 - CORPO B, Intera Proprietà per la quota di 1/1 di un immobile** catastalmente adibito a **Garage** identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.

**CORPO B:** L'immobile identificato come CORPO B nella relazione di stima è ubicato nel Comune di Forano (RI), in Località / Via San Pietro snc (ora n. 9) avente superficie lorda di circa 41 mq. È caratterizzato da un locale destinato originariamente a garage ma, allo stato attuale adibito a monolocale / appartamento abitato, che si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato, facente parte di un più ampio fabbricato plurifamiliare. Ha accesso diretto da corte comune condominiale, accessibile a sua volta tramite rampa comune condominiale. L'immobile è ubicato al piano seminterrato e risulta composto da soggiorno con angolo cottura, collegato allo stato attuale in modo non regolare e non legittimo ad un disimpegno e ad un bagno di altra proprietà: dunque si precisa che questi ultimi due locali ora menzionati, ovvero il disimpegno ed il bagno, non costituiscono il bene oggetto di pignoramento e, dovendosi ripristinare obbligatoriamente lo stato dei luoghi legittimo ed autorizzato, dovranno essere separati dall'immobile qui descritto come CORPO B, del quale dunque, si ribadisce, che non ne fanno in alcun modo parte.

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1, confina a Sud con la corte comune condominiale identificata con il numero di subalterno 12, ad Est con l'unità immobiliare identificata con il numero di subalterno 2 di altra proprietà.

**Immobile identificato come LOTTO 001 - CORPO C, Intera Proprietà per la quota di 1/1 di un Terreno** identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.

**CORPO C:** Terreno agricolo scosceso ed in pendenza di categoria "seminativo", ubicato nella parte a valle rispetto al fabbricato in cui sono ubicati gli altri immobili oggetto di pignoramento identificati in precedenza come CORPO A e come CORPO B. Il terreno in questione non risulta in alcun modo accessibile: dunque non essendo raggiungibile né tramite strada privata o interpoderale né tramite strada pubblica, lo stesso risulta intercluso. Appare incolto e non curato. Il terreno, come indicato in visura catastale, ha una superficie di 170 mq.

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707, confina a Nord con la particella 505 di altra proprietà, ad Est con la particella 221 di altra proprietà, ad Ovest con la particella 706 di altra proprietà ed a Sud con la particella 709 di altra proprietà.



**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie ed urbanistiche:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante i sopralluoghi svolti in data 12/04/2024 ed in data 18/07/2024 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 Forano (RI) [**“Permesso di Costruire n.1892 prot. n.9651 del 02/12/2010”**], quale ultimo titolo abilitativo edilizio in atti rilasciato e valido, è stata riscontrata una corrispondenza dello stato dei luoghi per quanto riguarda il CORPO A, mentre sono state riscontrate alcune difformità significative per il solo CORPO B: tale immobile infatti, risulta composto da soggiorno con angolo cottura, collegato allo stato attuale in modo non regolare e non legittimo ad un disimpegno e ad un bagno di altra proprietà: dunque si precisa che questi ultimi due locali ora menzionati, ovvero il disimpegno ed il bagno, non costituiscono il bene oggetto di pignoramento e, dovendosi ripristinare obbligatoriamente lo stato dei luoghi legittimo ed autorizzato, dovranno essere separati dall'immobile descritto come CORPO B, del quale dunque, si ribadisce, che non ne fanno in alcun modo parte. Dunque, in sintesi, le difformità riscontrate sono: **parziale diversa distribuzione degli spazi interni con fusione con una porzione di altro immobile di altra proprietà (proprietà condominiale); cambio d'uso del locale da garage a monolocale / appartamento abitato; riduzione delle dimensioni della serranda di ingresso all'unità immobiliare, sostituita con un classico portone per l'ingresso ad un appartamento.**

**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, al controllo, alla valutazione ed al rilascio sia di specifiche autorizzazioni che, quindi, del suddetto titolo abilitativo edilizio (Uffici Comunali, Uffici Provinciali ed Uffici Regionali). Quanto sopra descritto è comunque imprescindibile dal **ripristino dello stato dei luoghi** legittimo, autorizzato e conforme alla proprietà pignorata, andando a separare il garage (ovvero l'immobile unicamente oggetto della presente stima e identificato come bene pignorato di cui al CORPO B) dal disimpegno e quindi anche dal bagno con esso collegato.

## **DATI RELATIVI ALLA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

### **PRATICHE EDILIZIE:**

#### **PRATICA N. 1:**

Numero Pratica: Permesso di Costruire N.1831 Prot. N.4338 del 14/02/2008.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per Lavori di: *“Realizzazione di un compendio edilizio costituito da 6 unità immobiliari sito in Forano località S. Pietro”.*

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione della istanza di rilascio del Permesso di Costruire al Prot. N.4338 del 07/07/2007.

Rilascio avvenuto in data 14/02/2008.

#### **PRATICA N. 2:**

Numero Pratica: Permesso di Costruire N.1892 Prot. N.9651 del 02/12/2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso di Costruire.

Per Lavori di: *“Variante al P. di C. N.1831 del 14/02/2008 per la realizzazione di un compendio edilizio costituito da 6 unità immobiliari sito in Forano località S. Pietro”.*

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione della istanza di rilascio del Permesso di Costruire Prot. N.122 del 07/01/2010.

Rilascio avvenuto in data 02/12/2010.

### **AGIBILITÀ:**

Domanda di Rilascio del Certificato di Agibilità presentata in data 11/06/2011 con Prot. N.4531; tuttavia dagli atti del Comune di Forano non risulta rilasciato il richiesto Certificato di Agibilità.

**Dati precedenti relativi a tutti i CORPI: CORPO A, CORPO B, CORPO C.**



## STATO DI OCCUPAZIONE

### IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile adibito ad Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 7.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 12/04/2024, l'immobile è risultato occupato [REDACTED] senza titolo (occupante senza contratto). Tuttavia, successivamente a tale data, è stata eseguita dal Custode Delegato la liberazione e, alla data della redazione della presente perizia, l'immobile risulta libero.

### IDENTIFICATIVO CORPO B: Immobile adibito a Garage identificato al NCEU del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 709, Sub. 1.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/07/2024, l'immobile è risultato libero.

### IDENTIFICATIVO CORPO C: Immobile adibito a Terreno identificato al NCT del Comune di Forano (RI) al Foglio 2, Particella 707.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 12/04/2024, l'immobile è risultato libero.

---

## PREZZO DI VENDITA

**Prezzo di vendita a base d'asta del LOTTO 001 – CORPI A-B-C nello stato di “libero”** (arrotondato all'intero più vicino) quale valore della quota di 1/1 del cespite al netto di tutte le decurtazioni previste nello stato di fatto in cui si trova: € 60.000,00.

