

---

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

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **130/2020**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/02/2023

Giudice Delle Esecuzioni:  
**GIUDICE GIANLUCA VERICO**

Custode Giudiziario:  
**Avv. TAMARA GRIMALDI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 001 – Corpo A / Corpo Unico**

**Esperto alla stima:** Ing. ANDREA GIOVANNELLI  
**Codice fiscale:** GVNNDR77A30H282R  
**Partita IVA:** 01053400576  
**Studio in:** Via Labro N.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****LOTTO 001 / CORPO: A.**

**Bene nel Comune di Fara in Sabina (RI):** Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI), in località Borgo Quinzio, identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 53, P.IIa 152.

**CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

**Categoria:** Immobile adibito a Civile Abitazione con Categoria Catastale [A/4].

**Dati Catastali:** Bene intestato al [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], Proprietà per la quota di 1/1 di:

- **Unità immobiliare**, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152, Indirizzo Via delle Cimette, Piano T-1-S1, Categoria [A/4], Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Totale: 111 [mq] (Totale escluse aree scoperte: 100 [mq]), Rendita € 211,75.

**2. Stato di possesso****LOTTO 001 / CORPO: A.**

**Bene nel Comune di Fara in Sabina (RI):** Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI), in località Borgo Quinzio, identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 53, P.IIa 152.

**CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/07/2022 l'immobile è risultato libero.

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****LOTTO 001 / CORPO: A.**

**Bene nel Comune di Fara in Sabina (RI):** Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI), in località Borgo Quinzio, identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 53, P.IIa 152.

**CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO.

**4. Creditori Iscritti****LOTTO 001 / CORPO: A.**

**Bene nel Comune di Fara in Sabina (RI):** Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI), in località Borgo Quinzio, identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 53, P.IIa 152.



**CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] con sede in Milano (MI) C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma (RM), C.F. [REDACTED].

## 5 Comproprietari

### LOTTO 001 / CORPO: A.

**Bene nel Comune di Fara in Sabina (RI):** Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI), in località Borgo Quinzio, identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 53, P.IIa 152.

**CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

**Comproprietari:** Nessuno.

## 6. Misure Penali

### LOTTO 001 / CORPO: A.

**Bene nel Comune di Fara in Sabina (RI):** Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI), in località Borgo Quinzio, identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 53, P.IIa 152.

**CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

**Misure Penali:** Non Note.

## 7. Continuità delle trascrizioni

### LOTTO 001 / CORPO: A.

**Bene nel Comune di Fara in Sabina (RI):** Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI), in località Borgo Quinzio, identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 53, P.IIa 152.

**CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

**Continuità delle trascrizioni:** risulta presente la Continuità delle Trascrizioni, come desumibile sia dalla Relazione Notarile che dalle ispezioni ipotecarie, allegate per completezza alla presente relazione.

## 8. Prezzo

### LOTTO 001 / CORPO: A.

**Bene nel Comune di Fara in Sabina (RI):** Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI), in località Borgo Quinzio, identificato al NCEU di suddetto Comune al Foglio 53, P.IIa 152.

**CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

**Valore Complessivo Intero:** € 79.000,00

**Valore Complessivo Diritto E Quota (1/1):** € 79.000,00



**Immobili siti nel Comune di Fara in Sabina (RI), in località Borgo Quinzio, identificati al NCEU di suddetto Comune al Foglio 53, P.IIa 152.**

## LOTTO 001 / CORPO: A.

**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 Ipotecastiche – Atto di Provenienza”).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Per completezza, oltre alla Certificazione Notarile già in atti, si riporta in allegato alla presente copia degli ultimi atti di provenienza e delle note di trascrizione significative, inerenti il bene oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecastiche – Atti di Provenienza”).

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

**IDENTIFICATIVO CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

**Immobili siti in Fara in Sabina (RI) - CAP: 02032, Via delle Cimette snc:** L'immobile oggetto di stima è adibito a Civile Abitazione, ubicato nella periferia del Comune di Fara in Sabina (RI), più precisamente in Via delle Cimette snc, nella Frazione di Borgo Quinzio, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 53, Particella 152. Il fabbricato che include l'abitazione civile è composto da tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso avviene tramite portoncino in legno prospiciente Via delle Cimette, passando per la corte esclusiva dell'abitazione. Il piano terra è composto da una cucina con finestra, un soggiorno con finestra e un w.c. privo di finestra; il piano primo è composto da due camere, entrambe con finestra, ed un bagno, anch'esso con finestra; il piano seminterrato è composto da due locali adibiti a cantina/rimessa. Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/07/2022, l'immobile è risultato in condizioni sufficienti ma non buone, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria per essere reso abitabile. È risultato dotato dei principali impianti domestici (ovvero Impianto Elettrico, Impianto idrico, Impianto Fognario, ecc...), ma, in sede di sopralluogo da parte del CTU, non è stato possibile verificarne la consistenza, nonché il reale e corretto funzionamento degli stessi.

#### QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

**Piena Proprietà per la Quota di 1/1** del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - Proprietà per 1/1 - Residente nel Comune di Fara in Sabina (RI) in Via Enrico Fermi n.3 - Stato Civile: Coniugato con la Sig.ra [REDACTED] in separazione dei beni, come indicato nella Certificazione Notarile in atti.

**Eventuali Comproprietari:** Nessuno.

#### Identificato al Catasto Fabbricati con Intestazione:

- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/1.

#### Immobile Adibito a Civile Abitazione così costituito:

- **Unità immobiliare**, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152, Indirizzo Via delle Cimette, Piano T-1-S1, Categoria [A/4], Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Totale: 111 [mq] (Totale escluse aree scoperte: 100 [mq]), Rendita € 211,75.

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





# GIOVANNELLI ING. ANDREA

VIA LABRO N.3 - 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. 130/2020  
PROMOTORE: RELEASE 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 Catastali);*
- n° 04 - *Risultanze Ufficio Tecnico;*
- n° 05 - *Verbale di Sopralluogo;*
- n° 06 - *Certificazione Notarile Sostitutiva, Visure Ipocatastali 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:  
Rev. n°1

Data:

Committente:

TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:

Ing. ANDREA GIOVANNELLI

Oggetto:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO PER IL GIUDICE**

Allegato n°:

**Confini:** L'u.i. identificata al Foglio 53, Particella 152 confina a sud-est con la P.IIa 295 di altra proprietà; per i restanti lati è circondata da strade comunali ovvero Via delle Cimette / Strada Comunale sia a Nord che a Sud.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato della u.i. rilevato dal C.T.U. durante il sopralluogo effettuato in data 15/07/2022 e quanto rappresentato nella Planimetria Catastale in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI), a valere come ultimo titolo edilizio/urbanistico autorizzativo, sono emerse alcune difformità, di natura anche catastale. Per maggiori dettagli si rimanda all'ALLEGATO N.1 "ELABORATO GRAFICO DEI BENE PIGNORATI", allegato alla presente relazione. In sostanza, le difformità riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni ed in particolare:

- la scala che collega il piano terra con il piano primo, del tipo prefabbricata presumibilmente in legno, è stata realizzata a ridosso della parete nord-est del soggiorno, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, dove la stessa è raffigurata a ridosso della parete sud-est del soggiorno. Inoltre, sotto la suddetta scala, sempre al piano terra, è stato ricavato un piccolo w.c. di servizio, mentre sopra la scala al piano primo, al di sopra della parte più bassa della rampa di scale, è stato ricavato un piccolo ripostiglio con armadio a muro;
- nel bagno ubicato al piano primo, è stata realizzata una doccia, racchiusa da apposite tramezzature in laterizio, riducendo le dimensioni del vano adiacente, impiegabile conseguentemente solo come ripostiglio proprio per le sue dimensioni reali;
- al piano seminterrato, le due cantine non risultano essere collegate internamente da alcuna apertura posta sul setto centrale che divide i suddetti locali;
- le finestre al piano terra ed al piano primo, ad eccezione della finestra a servizio del bagno al piano primo, sono ubicate sulle rispettive pareti, in posizione di poco diversa da quanto rappresentato nella planimetria.

**Regolarizzabili mediante:** La presentazione di una preventiva Pratica di Sanatoria, finalizzata a sanare tutte o parte delle opere realizzate in assenza di titolo, per quanto ammissibile e concedibile, ovvero, per le opere non ammissibili "a sanatoria", mediante il ripristino dello stato dei luoghi preesistente e già autorizzato, con successivo aggiornamento delle planimetrie catastali, secondo le opere ammesse in sanatoria.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 15/07/2022 e la Planimetria Catastale in atti presso gli Uffici del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI), sono state riscontrate delle irregolarità al piano terra ed al piano primo inerenti una diversa distribuzione degli spazi interni, compreso un posizionamento diverso della scala e del relativo foro di apertura sul solaio per il collegamento del piano terra ad piano primo. Dunque, risulta necessaria una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, previa presentazione di una specifica pratica edilizia in sanatoria da presentarsi presso gli uffici competenti del Comune di Fara in Sabina (Ufficio Tecnico Edilizia Privata), se ammissibile e concedibile. Il costo per le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale, solo stimato e presunto, è di circa € 1.150,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 100,00. **Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.250,00.**

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



*Note generali sulla conformità catastale: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte (!!!).*

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

L'immobile oggetto di stima (identificato univocamente come CORPO UNICO / CORPO A), è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), in Località Borgo Quinzio, censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio 53, P.Illa 152 (Cat. Catastale [A/4]). La u.i. indicata fa parte di un complesso residenziale ubicato nella Frazione di Borgo Quinzio del Comune di Fara in Sabina (RI), in zona periferica, identificata come "Zona B2 di Completamento" nel Piano Regolatore Generale vigente per il suddetto Comune. La zona risulta essere periferica e prevalentemente residenziale, poco trafficata. Nelle zone limitrofe, ovvero nelle immediate vicinanze, sono presenti attività commerciali al dettaglio, tra le quali alcuni negozi per i beni di prima necessità e piccoli empori. Attraverso le vie di comunicazione primarie, quali una strada provinciale ed una strada statale, è possibile raggiungere il Comune di Rieti a circa 40 [km], la Città di Roma a circa 50 [km].

**Caratteristiche Zona:** Residenziale A Trattti Agricola.

**Area Urbanistica:** Zona B2 – Completamento Secondo Il P.R.G. Vigente.

**Servizi Presenti nella Zona:** Negozi al Dettaglio, Ufficio Postale, Scuola Primaria.

**Servizi Offerti dalla Zona:** Attività di Ristorazione e Ricettive (es.: B&B).

**Caratteristiche Zone Limitrofe:** Trattasi di zona residenziale circondata da zone collinari prevalentemente agricole.

**Importanti Centri Limitrofi:** Città di Rieti (Capoluogo di Provincia) a circa 40 [km], Città di Roma (Capitale) a circa 50 [km].

**Attrazioni Paesaggistiche:** Zone collinari e montane limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.

**Attrazioni Storiche:** Bellezze di interesse storico presenti prevalentemente nei centri e nei relativi borghi storici dei principali comuni limitrofi.

**Principali Collegamenti Pubblici:** Trasporto pubblico su gomme a livello locale ovvero provinciale a pochi metri di distanza.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**IDENTIFICATIVO CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/07/2022 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:

[Relativamente alle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'Acquirente si rimanda a quanto riportato nel Capitolo 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:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) a rogito con Pubblico Ufficiale il Tribunale di Rieti (RI), stipulato in data [REDACTED] al Numero di Repertorio



47/2012, Importo Capitale € 121.886,02, Importo Ipoteca € 155.000,00, contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], Iscritta a Rieti (RI) il 14/04/2014 ai nn. Reg. Gen. 3054, Reg. Part. 202.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione a favore di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED] 2) a rogito [REDACTED] stipulato in data 07/03/2018 al Numero di Repertorio 690/9618, Importo Capitale € 43.376,82 Importo Ipoteca € 86.753,64, contro [REDACTED] Iscritta a Rieti (RI) il 08/03/2018 ai nn. Reg. Gen. 1717, Reg. Part. 150.

Ipoteca Giudiziale a favore di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) a rogito con Pubblico Ufficiale il Tribunale di Rieti (RI), stipulato in data 16/07/2016 al Numero di Repertorio 1037, Importo Capitale € 7.740,50 Importo Ipoteca € 10.000,00, contro [REDACTED] nato [REDACTED], Iscritta a Rieti (RI) il 09/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 9355, Reg. Part. 1020.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Atto Esecutivo o Cautelare a favore di [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) contro [REDACTED] Derivante da: 726 Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito con Pubblico Ufficiale il Tribunale di Rieti, stipulato in data 01/12/2020 al Numero di Repertorio 874, Trascritto a Rieti (RI) in data 07/01/2021 ai nn. Reg. Gen. 51, Reg. Part. 47.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

NON NOTE.

**NOTE: Per maggiori dettagli inerenti i Vincoli ed Oneri Giuridici si rimanda allo "ALLEGATO N.06: Certificazione Notarile Sostitutiva, Visure Ipotecastiche ed Atti di Provenienza".**

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

**IDENTIFICATIVO CORPO A: immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.**

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: NON NOTE.

Millesimi di proprietà: 1/1.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì, ma solo per il Piano Seminterrato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta Come Previsto Per Legge.

Indice di prestazione energetica: G.

Note Indice di prestazione energetica: NESSUNA.

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

**Avvertenze ulteriori: alla richiesta di Accesso agli Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Set-**





tore Finanziario - del Comune di Fara in Sabina (RI) il giorno 27/10/2021 tramite PEC, ed acquisita dal suddetto Ufficio al Prot. n. 23738 in data 28/10/2021, ha fatto seguito la risposta da parte del suddetto Ufficio con Nota Prot. n. 24246 del 04/11/2021, da cui si evince una situazione debitoria per tributi non saldati. Per ulteriori dettagli in merito, per quanto eventualmente di interesse, si rimanda alla nota di cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Dal 27/11/1985 fino al 18/05/2006 è proprietario dell'immobile oggetto di stima, il S. [REDACTED] nato [REDACTED] (RI) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] – Immobili Pervenuti con atto di Compravendita redatto dal Notaio Roberto Armati il 27/11/1985 al Rep. n. 3051, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 12/12/1985 al Reg. Gen. 7081 e Reg. Part. 5901.

Dal 18/05/2006 fino ad oggi ovvero **ATTUALE PROPRIETARIO**, è proprietario il [REDACTED] nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/1. – Immobile pervenuto con Atto di Compravendita redatto dal Notaio Bellini Carlo il 18/05/2006 al Rep. n. 65219/17330, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 24/05/2006 Reg. Gen. 4688, Reg. Part. 2973, da potere di Antinelli Ercole.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Avvertenze ulteriori:** alla richiesta di Accesso agli Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) il giorno 27/10/2021, tramite PEC, acquisita dal suddetto Ufficio al Prot. n. 23737 in data 28/10/2021, ha fatto seguito la risposta da parte del medesimo Ufficio con Nota Prot. n. 24621 del 06/10/2022, in cui è attestato che nei registri del suddetto Comune risulta rilasciata in data 27/09/1967 con Numero 274 la Concessione Edilizia P.E. 411/1966, di cui però non risulta presenti in atti alcuna copia degli elaborati tecnici e grafici, oltre che della medesima concessione. Per tali ragioni pertanto, non è possibile per il sottoscritto CTU, eseguire alcun confronto tra lo stato rilevato e lo stato legittimo come autorizzato dalla Concessione Edilizia N. 411/1966 menzionata. Ne consegue che per la valutazione della conformità edilizia, nonché urbanistica, è stato possibile fare riferimento solo ed esclusivamente a quanto rappresentato nella Planimetria Catastale in atti presso gli Uffici del Catasto del Comune di Fara in Sabina. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alla nota di cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

### 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

**IDENTIFICATIVO CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato della u.i. rilevato dal C.T.U. durante il sopralluogo effettuato in data 15/07/2022 e quanto rappresentato nella Planimetria Catastale in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI), a valere come ultimo titolo edilizio/urbanistico autorizzativo, sono emerse alcune difformità di natura edilizia. Per maggiori dettagli si rimanda all'ALLEGATO N.1 "ELABORATO GRAFICO DEI BENE PIGNORATI", allegato alla presente relazione. Le difformità riguardano, sostanzialmente, una diversa distribuzione degli spazi interni, con particolare riferimento a quanto di seguito rappresentato:

- la scala che collega il piano terra con il piano primo è stata realizzata a ridosso della parete nord-est del soggiorno, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, dove la stessa è raffigurata a ridosso della parete sud-est del soggiorno. Inoltre, sotto la scala al piano terra, è stato ricavato un piccolo w.c., mentre sopra la scala al piano primo, al di sopra della parte più bassa della rampa di scale, è stato ricavato un piccolo ripostiglio con armadio a muro;
- nel bagno ubicato al piano primo, è stata realizzata una doccia, racchiusa da apposite tramezzature in laterizio, riducendo le dimensioni del vano adiacente impiegabile come ripostiglio proprio per le sue dimensioni;
- al piano seminterrato, le due cantine non risultano essere collegate internamente da alcuna apertura posta sul setto centrale che divide i suddetti locali;
- le finestre al piano terra ed al piano primo, ad eccezione della finestra a servizio del bagno al piano primo, sono ubicate sulle rispettive pareti, in posizione di poco diversa da quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

**Regolarizzabili mediante:** La presentazione di una preventiva Pratica in Sanatoria, finalizzata a sanare tutte o parte delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, per quanto ammissibile e concedibile,



ovvero, per le opere non ammissibili "a sanatoria", mediante il ripristino dello stato dei luoghi preesistente e già autorizzato, con successivo aggiornamento delle planimetrie catastali, secondo le opere ammesse dalla sanatoria medesima.

In particolare, la regolarizzazione prevede la presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati ovvero presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI), presumibilmente ammissibile, ai sensi del D.P.R. 380/2001 Artt. 36-37, trattandosi di interventi realizzati in difformità rispetto all'ultimo Titolo Abilitativo Edilizio Autorizzativo valido (Planimetrie Catastali), nelle more delle sanzioni amministrative irrogate. In tale caso infatti, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile/i, possono ottenere il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. La regolarizzazione prevede il pagamento di sanzioni come previsto dall'Art.37 Comma 1. D.P.R. 380/2001 (sanzione minima prevista pari ad € 516,00 e stimata, comunque, in almeno € 1.000,00 circa). Le opere da sanare, con particolare riferimento alla realizzazione di un'apertura nel solaio che divide il piano primo con il piano terra, richiede anche una autorizzazione sismica da rilasciarsi da parte della Regione Lazio – Ufficio ex Genio Civile di Rieti, ai sensi del DPR 380/01 Capo IV – Sezioni I-II-III, della Normativa Tecnica Vigente (NTC DM 17/01/2018) e del Regolamento Regionale N.26/2020 (con sanzione minima non quantificabile con precisione, come prevista ai sensi dell'Art. 95 del D.P.R. 380/2001, ma stimabile in circa € 500,00, oltre all'avviarsi del procedimento giudiziale-penale relativo).

In riferimento alla procedura per la regolarizzazione come sopra descritta, si può ipotizzare un costo per le Spese Tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 4.500,00, oltre agli Oneri Totali (Oneri Concessori, Oblazioni, Sanzioni, Diritti di Se-greteria/Istruttoria, ecc...) presumibilmente per un valore pari a circa € 3.500,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 8.000,00.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 15/07/2022 e la Planimetria Catastale in atti presso gli Uffici del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI), sono state riscontrate delle irregolarità al piano terra ed al piano primo inerenti una diversa distribuzione degli spazi interni, compreso un posizionamento diverso della scala e del relativo foro di apertura sul solaio per il collegamento del piano terra ad piano primo. Dunque, risulta necessaria una pratica Edilizia in sanatoria da presentarsi presso gli uffici competenti sia comunali che sovracomunali, comprendente uno specifico Progetto Architettonico ed un Progetto Strutturale come sopra specificato (ovvero oltre che presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Fara in Sabina, anche presso gli Uffici Regionali competenti in materia di Autorizzazioni Sismiche), se ammissibile e concedibile. Il costo per le spese tecniche necessarie per le regolarizzazioni di cui sopra (a cui potrà fare seguito anche la regolarizzazione catastale), solo stimate e presunte, sono circa € 4.500,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 3.500,00.

**Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia-urbanistica-strutturale, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 8.000,00.**

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA.**

*Note generali sulla conformità edilizia: Le spese tecniche complessive per la regolarizzazione di cui sopra, sono solo stimate e presunte (!!!).*

## **7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:**



**IDENTIFICATIVO CORPO A:** immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.

Strumento Urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In Forza Della Delibera:	Deliberazione della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, S.O. n. 4.
Zona Omogenea:	P.R.G. Zona B2 – Di Completamento
Norme Tecniche Di Attuazione:	Allegate Al P.R.G. Vigente Del Comune Di Fara in Sabina (RI).
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	[-]
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Paesaggistico:	[-]
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commerciabilità?	No.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente.
Rapporto Di Copertura:	Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente.
Altezza Massima Ammessa:	Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente.

#### **NOTE SULLA CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato della u.i. rilevato dal C.T.U. durante il sopralluogo effettuato in data 15/07/2022 e quanto rappresentato nella Panimetria Catastale in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI), a valere come ultimo titolo edilizio/urbanistico autorizzativo, non sono emerse difformità di natura urbanistica.

**Regolarizzabili mediante:** Non risulta necessaria alcuna regolarizzazione di natura urbanistica.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato della u.i. rilevato dal C.T.U. durante il sopralluogo effettuato in data 15/07/2022 e quanto rappresentato nella Panimetria Catastale in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI), a valere come ultimo titolo edilizio/urbanistico autorizzativo, non sono emerse opere da sanare dal punto di vista urbanistico.

**Per quanto sopra SI dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.**

*Note generali sulla conformità urbanistica: Nessuna.*



**IDENTIFICATIVO CORPO A: immobile sito nella Frazione di Borgo Quinzio nel Comune di Fara in Sabina (RI), adibito a civile abitazione, identificato al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152.**

L'immobile oggetto di stima (identificato univocamente come CORPO UNICO / CRPO A), è ubicato nel Comune di Fara in Sabina (RI), in Località Borgo Quinzio, censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio 53, P.lla 152 (Cat. Catastale [A/4]). La u.i. indicata fa parte di un complesso residenziale ubicato nella Frazione Borgo Quinzio del Comune di Fara in Sabina (RI) in zona periferica identificata come "Zona B2 di Completamento" nel Piano Regolatore Generale vigente per il suddetto Comune. La zona risulta essere periferica e prevalentemente residenziale, poco trafficata. Nelle zone limitrofe, ovvero nelle immediate vicinanze, sono presenti attività commerciali, tra le quali alcuni negozi al dettaglio per i beni di prima necessità e piccoli empori. Attraverso le vie di comunicazione primarie, quali una strada provinciale ed una strada statale, è possibile raggiungere il Comune di Rieti a circa 40 [km], la Città di Roma a circa 50 [km]. Il fabbricato che include l'abitazione civile, è composto da tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato. L'accesso avviene tramite portoncino in legno prospiciente Via delle Cimette, passando per la corte esclusiva dell'abitazione. Il piano terra è composto da una cucina con finestra, un soggiorno con finestra e un w.c. privo di finestra; il piano primo è composto da due camere, entrambe con finestra, ed un bagno, anch'esso con finestra; il piano seminterrato è composto da due locali adibiti a cantina/rimessa. Dal sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/07/2022, l'immobile è risultato in condizioni sufficienti ma non buone, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria per essere reso abitabile. È risultato dotato dei principali impianti domestici (ovvero Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Fognario, ecc...), ma, in sede di sopralluogo da parte del CTU, non è stato possibile verificarne la reale consistenza, nonché il reale e corretto funzionamento degli stessi.

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:**

**Piena Proprietà per la Quota di 1/1** del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] – Proprietà per 1/1 – Residente nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] – Stato Civile: Coniugato con la [REDACTED] in separazione dei beni, come indicato nella Certificazione Notarile in atti.

**Eventuali Comproprietari:** Nessuno.

**Identificato al Catasto Fabbricati con Intestazione:** Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] Proprietà per 1/1.

**Immobile Adibito a Civile Abitazione così costituito:** **Unità immobiliare**, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 53, Particella 152, Indirizzo Via delle Cimette, Piano T-1-S1, Categoria [A/4], Classe 3, Consistenza 5 Vani, Superficie Totale: 111 [mq] (Totale escluse aree scoperte: 100 [mq]), Rendita € 211,75.

**DATI GENERALI DELL'IMMOBILE:**

Superficie Complessiva di circa 111 [mq].

È posto ai piani: PS1-PT-P1.

L'edificio è stato costruito precedentemente all'anno 1967.

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.2 e Seminterrato N.1.

**Condizioni generali dell'immobile:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/07/2022, l'immobile è risultato in condizioni sufficienti ma non buone, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria per essere reso abitabile.



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO AL CORPO A (CORPO UNICO):**

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Strutture verticali: materiale: muratura portante in blocchi pieni, condizioni: sufficienti.

Strutture Orizzontali/Balconi: materiale: non verificabile, condizioni: sufficienti.

**COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

Infissi Esterni: tipologia: ante a battente e fisse, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

Infissi Interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.

Pavimentazione Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

Portone di Ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.

**IMPIANTI:**

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Fognatura: tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: tubazioni sottotraccia, recapito: non verificabile, ispezionabilità: non verificabile, condizioni: non verificabile, conformità: da verificare.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: Gas Metano, rete di distribuzione: tubazioni presumibilmente in metallo/caratteristiche non note, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubazioni sottotraccia non identificabili, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: Gas Metano, rete di distribuzione: presumibilmente tubazioni in metallo/caratteristiche non note, diffusori: caloriferi in alluminio, condizioni: scarse/da verificare, conformità: da verificare.



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

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento:	SI.
Tipologia di impianto:	Autonomo.

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

**Note generali conclusive sugli impianti:** Durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. non è stato possibile verificare lo stato e la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza e tipologia. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente alla agiudicazione dell'immobile, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, che risulteranno necessari certamente. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo del 15/07/2022, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire alcuna relativa Certificazione di Conformità.

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

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 di costruzioni, imprese specializzate nelle 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, relativamente al bene 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.

<b>Destinazione [mq]</b>	<b>Parametro [-]</b>	<b>Superficie Reale / Potenziale [mq]</b>	<b>Coeff. [-]</b>	<b>Superficie Equivalente [mq]</b>
Cucina (PT)	Sup Reale Lorda	14,80	1,00	14,80
Soggiorno (PT)	Sup Reale Lorda	23,05	1,00	23,05
W.C. (PT)	Sup Reale Lorda	2,65	1,00	2,65
Scala	Sup Reale Lorda	3,90	0,50	1,95
Camera 1 (P1)	Sup Reale Lorda	23,15	1,00	23,15
Rip. (P1)	Sup Reale Lorda	1,80	1,00	1,80
Dis. (P1)	Sup Reale Lorda	1,55	1,00	1,55
Camera 2 (P1)	Sup Reale Lorda	7,30	1,00	7,30
Bagno (P1)	Sup Reale Lorda	5,90	1,00	5,90
Cantina 1 (PS1)	Sup Reale Lorda	29,55	0,50	14,80
Cantina 2 (PS1)	Sup Reale Lorda	14,90	0,50	7,45
<b>TOTALE (Arrotondato)</b>	<b>Sup Reale Lorda</b>	<b>128,50</b>		<b>104,50</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 Anno 2022.

**Zona:** Periferica.

**Tipo di Destinazione:** Residenziale.

**Tipologia:** Abitazione Civile di Tipo Economico.

**Superficie di Riferimento:** Lorda.

**Stato Conservativo:** Normale.

**Valore di Mercato min (€/mq):** 800,00 [€/mq].

**Valore di Mercato max (€/mq):** 1.200,00 [€/mq].

## 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]); si è così 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, imprese di costruzioni, imprese specializzate nelle 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 sia nel Comune di Fara in Sabina (RI) che 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 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, per i beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido, il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo, con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

## 8.2 Fonti di informazione:

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 1° Semestre 2022, per edifici adibiti ad Abitazioni Civili di Tipo Civile ubicati nel Comune di Fara in Sabina (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in €/mq, quali valori di mercato. Valore per Abitazioni di Tipo Economiche: minimo (€/mq lordo) 800,00 – massimo 1.200,00 Euro (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Fara in Sabina): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

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

## 8.3 Valutazione corpi:

### CORPO A – CORPO UNICO: ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A/4].

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.005,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cucina (PT)	14,80	€ 1.000,00	€ 14.800,00
Soggiorno (PT)	23,05	€ 1.000,00	€ 23.050,00
W.C. (PT)	2,65	€ 1.000,00	€ 2.650,00
Scala	1,95	€ 1.000,00	€ 1.950,00
Camera 1 (P1)	23,15	€ 1.000,00	€ 23.150,00
Rip. (P1)	1,80	€ 1.000,00	€ 1.800,00
Dis. (P1)	1,55	€ 1.000,00	€ 1.550,00
Camera 2 (P1)	7,30	€ 1.000,00	€ 7.300,00
Bagno (P1)	5,90	€ 1.000,00	€ 5.900,00
Cantina 1 (PS1)	14,80	€ 1.000,00	€ 14.775,00
Cantina 2 (PS1)	7,45	€ 1.000,00	€ 7.450,00
Valore Corpo:			€ 104.375,00
Valore Accessori:			€ 104.375,00
<b>Valore Complessivo Intero:</b>			<b>€ 104.375,00</b>
<b>Valore Complessivo Diritto E Quota (1/1):</b>			<b>€ 104.375,00</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. (minimo 15%):	<b>€ 15.656,25</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica	<b>€ 9.250,00</b>



ovvero, alternativamente ed in quota parte, spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi legittimo, mediante rimozione di opere prive di titolo abilitativo edilizio (spese indicative solo stimate e presunte!!!):

Costi di cancellazione oneri e formalità (quota parte):

€ 600,00

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

Giudizio di comoda divisibilità:

BENE NON DIVISIBILE

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

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

€ 78.868,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

€ 79.000,00

(arrotondato all'intero più opportuno):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"

€ 79.000,00

(arrotondato all'intero più opportuno):

Data generazione:

10-10-2022

L'Esperto alla stima:  
Ing. Andrea Giovannelli



FOTO N°01: Prospetto nord-ovest del Corpo A.

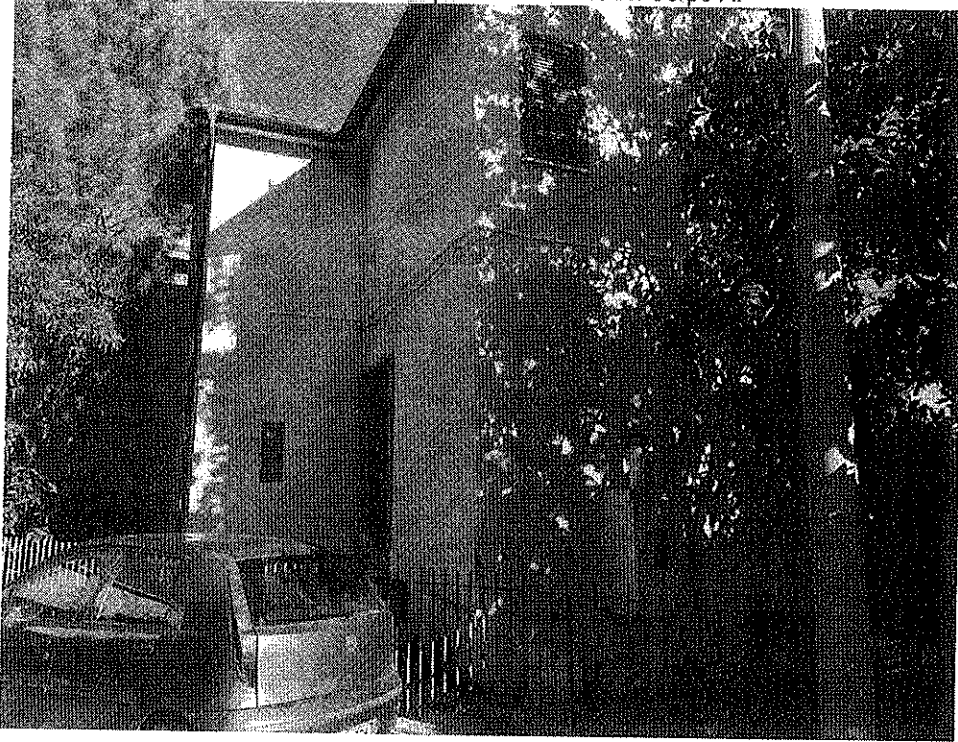
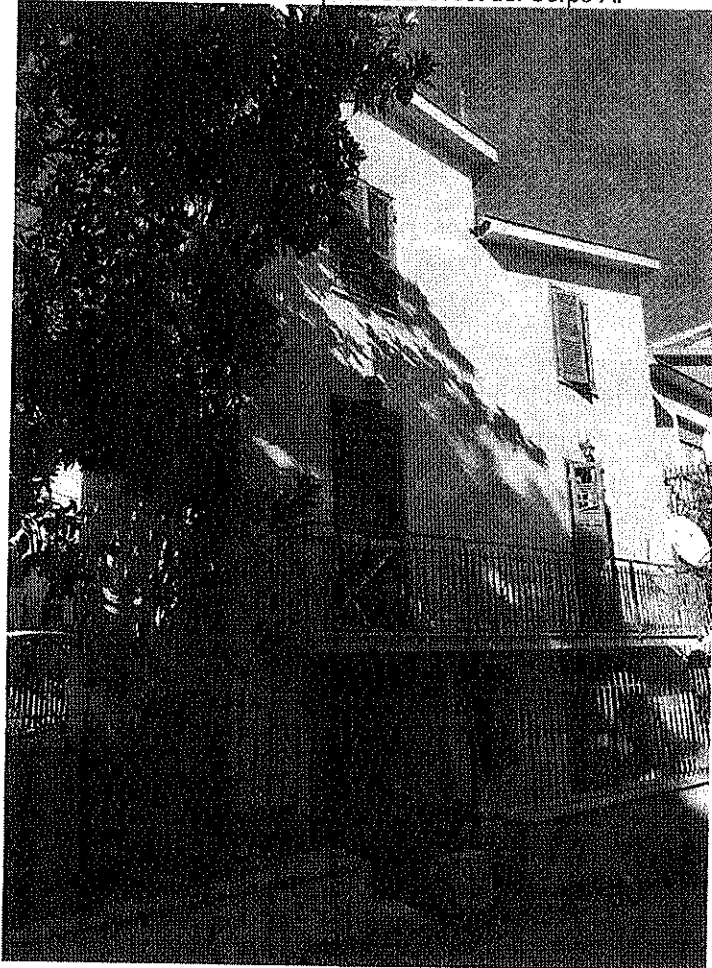


FOTO N°02: Prospetto sud-ovest del Corpo A.



\*\*\*\*\* Dott.Ing. Andrea Giovannelli \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



Direzione Provinciale di Rieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2021

Segue  
Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FARA IN SABINA ( Codice: D493)
Catasto Fabbricati	Provincia di RIETI Foglio: 53 Particella: 152

### INTESTATO

1			(1) Proprieta per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	---

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	152			A/4		3	5 vani	Totale: 111 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 100 m <sup>2</sup>	Euro 211,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DELLE CIMETTE piano: T-1-S1											
Notifica					Partita		1000343		Mod.58			

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune D493 - Sezione - Foglio 53 - Particella: 152

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		53	152			A/4		3	5 vani		Euro 211,75 L. 410.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	VIA DELLE CIMETTE piano: T-1-S1											
Notifica					Partita		1000343		Mod.58			



Direzione Provinciale di Rieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 11/10/2021

Segue  
Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 27/11/1985 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita		
1		53	152				A/4	3	5 vani		L. 620	Volturna del 27/11/1985 in atti dal 29/12/1988 (n. 25/1986)		
Indirizzo														
Notifica														
											Partita	1000343	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita		
1		53	152				A/4	3	5 vani		L. 620	Impianto meceanografico del 30/06/1987		
Indirizzo														
Notifica														
											Partita	2480	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 18/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/05/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 25/05/2006 Repertorio n.: 65219 Rogante: BELLINI CARLO Sede: POGGIO MIRTETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2973.1/2006)				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/11/1985 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 18/05/2006
DATI DERIVANTI DA				
VOLTURA D'UFFICIO del 27/11/1985 protocollo n. RJ0031511 in atti dal 27/04/2005 Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4046.1/2005)				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/11/1985 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 27/11/1985
DATI DERIVANTI DA				
del 27/11/1985 Volturna in atti dal 29/12/1988 Repertorio n.: 3050 Rogante: ARMAN Sede: LEONESSA Registrazione: UR Sede: RIETI n. 3652 del 12/12/1985 (n. 26/1986)				



Direzione Provinciale di Rieti  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/10/2021

Fine  
Pag: 3

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 27/11/1985
DATI DERIVANTI DA del 27/11/1985 Voltura in atti dal 29/12/1988 Repertorio n.: 3051 Rogante: ARMAN Sede: LEONESSA Registrazione: UR Sede: RIETI n.: 3653 del 12/12/1985 (n. 25/1986)			

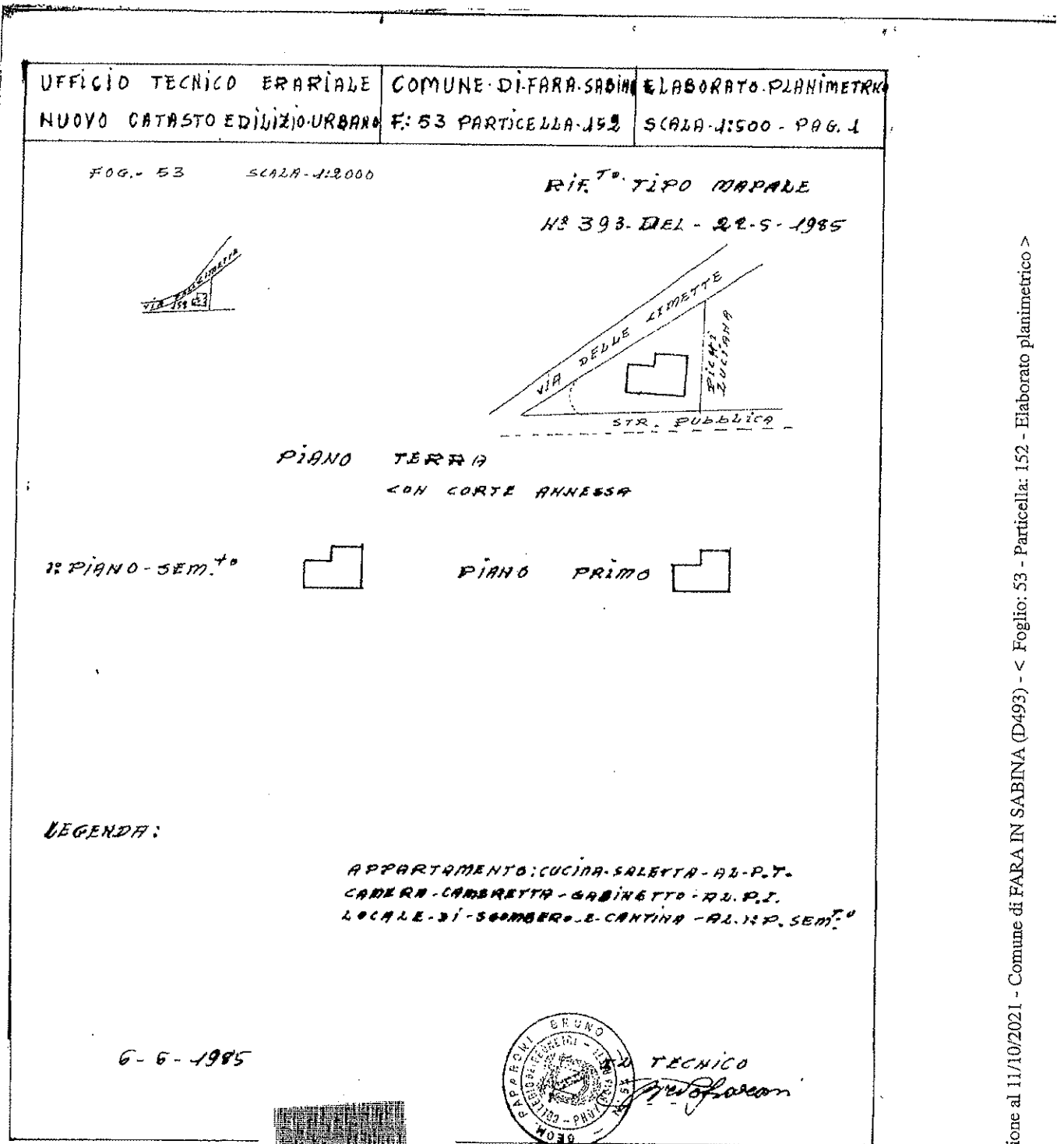
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	P DEL FABBRICATO E LIVELLARIA DELL'AREA fino al 27/11/1985
2	[REDACTED]	[REDACTED]	C DELL'AREA fino al 27/11/1985
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2021 - Comune di FARA IN SABINA (D493) - < Foglio: 53 - Particella: 152 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/07/1985 - Data: 11/10/2021

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULAND  
F. 109, 1000 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

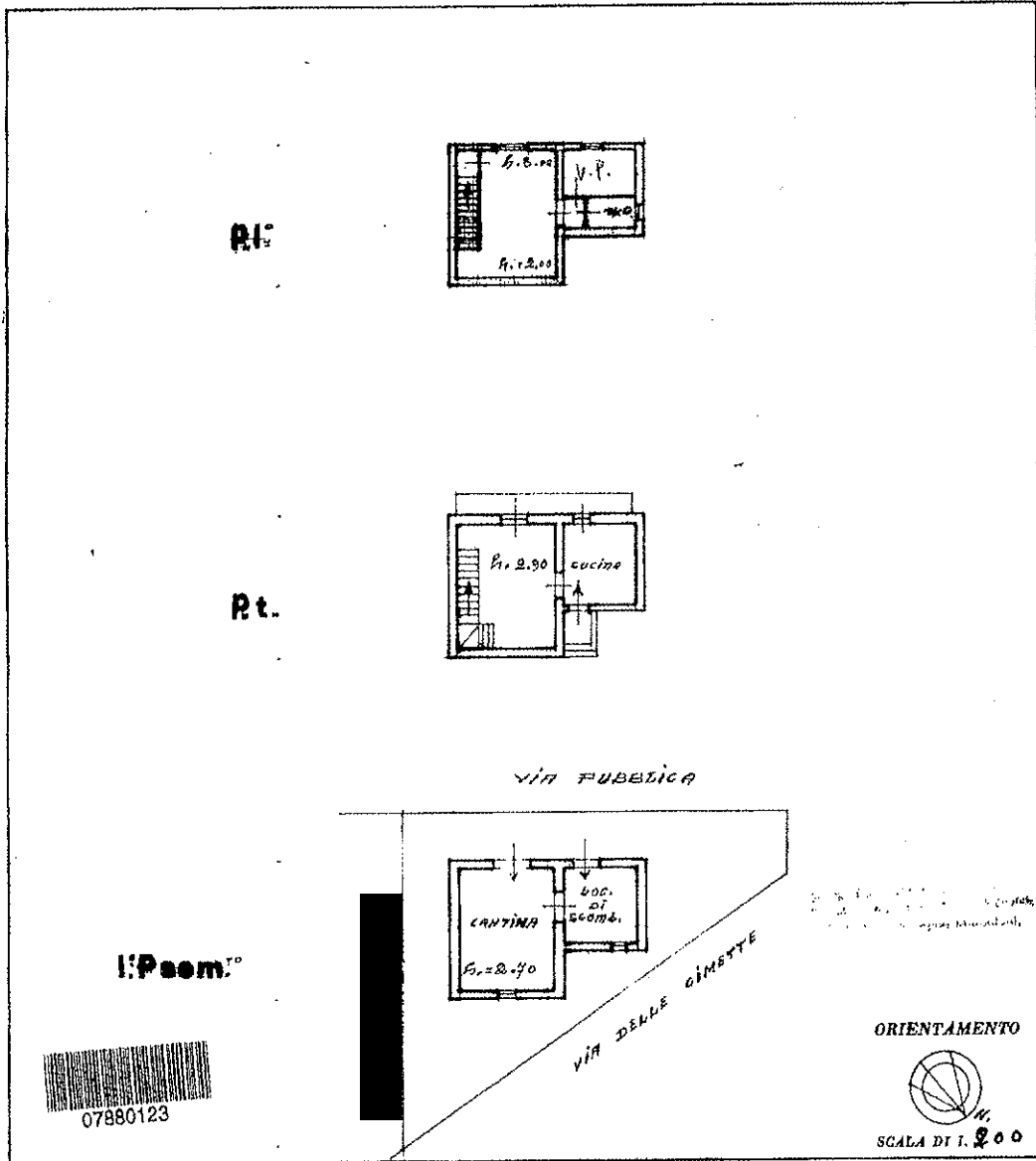
Lire  
100

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1978, N. 437)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FARA SABINA VERAZ-BORGO SALARIO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIETI  
C.C.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13-7-1985  
PROT. N° 179

FOG. 53  
PART 152  
SUB. /

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
PAPARONI BRUNO  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della PAPARONI FIETI  
D. 1985  
Firma [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/10/2021 - Comune di FARA IN SABINA (D493) - < Foglio 53 - Particella: 152 - Subalterno: 0 >  
VIA DELLE CIMETTE piano: T-1-S1;

Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Rieti Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DR. EMANUELE SERVA



Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

Comune: PARRA IN SABINA  
Foglio: 59

N=10500

E=60400

I Particella: 152