

**Beni in Fara In Sabina (RI)**  
**Località/Frazione Fraz. Passo Corese**  
 via XXIV Maggio, civ. 165

**Premessa:** i lotti di cui ai nn. da 1 a 34 successivi fanno parte di un complesso immobiliare pluripiano di più ampia consistenza a destinazione residenziale e commerciale.

Costruito tra gli anni 2005-2016 con struttura in c.a., tetti a falde e piani, rivestimenti eterni in cortina e intonaci, è sito in un contesto di appartenenza urbano, con accesso sia da via XXIV Maggio che dalla parallela via Attilio Regolo, nel centro dall'abitato di Passo Corese di Fara in Sabina. Il suo stato manutentivo e conservativo generale è buono, con finiture ed impianti di discreta fattura.

**Lotto: 001 – Immobile adibito ad attività commerciale**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

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

**Identificativo corpo: A.**

**sito in frazione: Fraz. Passo Corese, via XXIV Maggio, civ. 165**

**N.B.** Il magazzino al piano interrato, p.lla 98 sub. 3 graffata con la 1763 sub. 1, è unito di fatto all'unità identificata con la p.lla 96 sub. 70 graffata con la p.lla 1451 sub. 8 dalla quale ha l'accesso interno, **di altra proprietà e non oggetto di pignoramento**; l'alloggiamento della scala mobile ed il magazzino, p.lla 1763 sub. 3 è di fatto unito con la p.lla 96 sub. 71 graffata con le p.lle 1451 sub. 9 e 95 sub. 8 dalla quale ha l'accesso interno, **di altra proprietà e non oggetto di pignoramento**; il locale commerciale al piano 1, p.lla 98 sub. 8 graffata con la 1763 sub. 19, è di fatto unito con le p.lle 96 sub. 73 graffata con la 1451 sub. 10 dalla quale ha l'accesso interno, **di altra proprietà non oggetto di pignoramento**.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, foglio **46**, particella **98**, subalterno **3** graffato con la p.lla **1763** sub. **1**, indirizzo via XXIV Maggio snc, piano S2, comune Fara in Sabina, categoria D/8, rendita € 10.096,00

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 98 sub. 9 e p.lla 1763 subb. 2,42 e 53.

Confini:

a nord, est ed ovest: terrapieno;

a sud: OMISSIS, salvo altri e diversi confini.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, foglio **46**, particella **1763**, subalterno **3**, indirizzo via XXIV Maggio snc, piano S1-T, comune Fara in Sabina, categoria D/8, rendita € 4.560,00

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 98 sub. 9 e p.lla 1763 subb. 2,42 e 53

Confini:



a nord ed est: stessa ditta OMISSIS;  
 a sud: OMISSIS;  
 ad ovest: OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS, salvo altri e diversi confini.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, foglio **46**, particella **98**, subalterno **8** graffato con la p.lla **1763** sub. **19**, indirizzo via XXIV Maggio snc, piano 1, comune Fara in Sabina, categoria D/8, rendita € 19.818,00

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 1763 sub. 53

Confini:

a nord: terrapieno e via Attilio Regolo;  
 ad est: terrapieno e stessa ditta OMISSIS;  
 a sud: B.C.N.C.;  
 ed ovest: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, salvo altri e diversi confini.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, foglio **46**, particella **98**, subalterno **4**, indirizzo via XXIV Maggio snc, piano S1-S2, comune Fara in Sabina, categoria in corso di definizione (rampa scala da trattare con atto notarile per assegnazione in quota).

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 98 sub. 9

Confini:

a nord ed est: stessa ditta OMISSIS;  
 ad ovest: OMISSIS, salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

rispetto alle planimetrie di censimento in atti risulta una diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo sottostrada, p.lla 98 sub. 3 graffata con la 1763 sub. 1; al piano primo, p.lla 98 sub. 8 graffata con al 1763 sub. 19, la superficie non residenziale (locali tecnici) assentita urbanisticamente è stata trasformata totalmente in commerciale, è stato realizzato un vano in assenza di titolo autorizzativo, attraverso la chiusura del terrazzo e ampliato in piccola parte il negozio.

Come antescritto l'accesso ai beni staggiti avviene da altre p.lle, non pignorate e di altra proprietà alle quali sono di fatto unite.

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica Docfa per esatta rappresentazione del piano secondo sottostrada e del piano primo.

Descrizione delle opere da sanare: dovrà essere rappresentata la destinazione assentita al piano primo e l'esatta rappresentazione delle tramezzature interne al piano secondo sottostrada.

Oneri tecnici: € 700,00

Diritti catastali: € 100,00

**Oneri Totali: € 800,00**

**Note: La regolarizzazione catastale dovrà avvenire dopo quella edilizia del successivo punto 7.1.**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Il Comune di Fara In Sabina sorge a 482 metri di altezza sul livello del mare, sulle propaggini meridionali dei monti Sabini. La popolazione di Fara in Sabina è sparsa in un gran numero di centri abitati dei quali Passo Corese, sede della stazione ferroviaria di "Fara Sabina-Montelibretti", è la frazione più popolosa con 3573 abitanti. Dalla frazione di Passo Corese ha inizio la Diramazione



Salaria (SS4 Dir), una bretella a doppia carreggiata che collega la Salaria al casello Fiano OMISSISno dell'autostrada del Sole.

**Caratteristiche zona:** Centrale rispetto al nucleo abitato di Passo Corese

**Area urbanistica:** residenziali/commerciali a traffico locale con parcheggi buoni

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/artigianali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Rieti a 37 Km, OMISSIS a 43 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** S.S 4 Salaria, Bretella per casello A1 di Fiano OMISSISno

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato da:

- il locale commerciale al piano 1 (p.lla 98 sub. 8 graffata con la 1763 sub. 19) è **occupato** dalla soc. OMISSIS, legale rappresentante sig. OMISSIS, canone mensile di € 3.500,00 esente I.V.A., in virtù di contratto di locazione del 30.09.2014, integrato con contratto del 24.03.2015;
- l' alloggiamento della scala mobile ed il magazzino (p.lla 1763, sub. 3) sono **utilizzati** dalla soc. OMISSIS, come dichiarato dal legale rappresentante sig. OMISSIS, in virtù del contratto di locazione del 23.12.2014 di cui sopra, che però non ricomprende tali beni;
- il locale magazzino e sgombero al piano interrato (p.lla 98 sub. 3 graffata con la 1763, sub. 1) è **utilizzato** dalla soc. OMISSIS, come dichiarato dal legale rappresentante sig. OMISSIS, in virtù di contratto del locazione del 23.12.2014 di cui sopra, che però non ricomprende tali beni.

**Note:** la soc. eseguita OMISSIS, proprietaria degli immobili, è società partecipata al 50% della OMISSIS. I contratti di locazione sono intercorsi tra la OMISSIS e la OMISSIS

### 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:

- **Accertamento Simulazione Immobiliare** a favore di OMISSIS, nata a OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS con sede in Rieti C.F. OMISSIS, in virtù di domanda giudiziale del Tribunale Civile di Rieti del 10/9/2012 repertorio n. 4007, trascritta a Rieti in data 06/11/2012 al n. 7044 di form.

N.B. Gli atti per i quali la sig.ra OMISSIS richiede di dichiarare la simulazione assoluta sono quelli a rogito del Notaio Riccardo Napoli in data 9/12/2008, rispettivamente rep. n. 1106/920 e n. 1107/921 portanti compravendite trascritte a Rieti il 16/12/2008 al n. 10683 e della scrittura privata non autenticata del 9/ 12/2008 portante contratto preliminare per i seguenti immobili: unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati alla Via XXIV Maggio n. 165, al foglio 46 particella 98 sub. 2 natura EU di mq. 380, particella 98 sub. 1 natura A2 di 11,5 vani al piano T-1 e al Catasto Terreni al foglio 46 particelle 98 e 171 entrambe natura T.

##### 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:

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di non edificabilità)** a favore dell'area urbana di proprietà della società "OMISSIS", sita in frazione Passo Corese del Comune di Fara in Sabina, censita al Catasto Fabbricati al foglio 46, p.lla 98 sub. 2 (originaria delle attuali p.lle pignorate) contro la signora OMISSIS OMISSIS a carico dell'immobile di sua proprietà sito in frazione Passo Corese del Comune di Fara in Sabina, alla Via XXIV Maggio n. 189, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 46 particella 98 sub. 1; a rogito di notaio Riccardo Napoli di Rieti in data 09/12/2008 al n. 1107 di rep.; trascritta a Rieti in data 16/12/2008 al n. 10684 di form.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di OMISSIS (oggi OMISSIS) contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in qualità di terzi datori di ipoteca; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 6.000.000,00; importo capitale: € 4.000.000,00 da rimborsare in 30 anni; a rogito di notaio Riccardo Napoli di Rieti in data 12/12/2008 al n. 1110 di rep.; iscritta a Rieti in data 16/12/2008 al n. 2030 di form.

Note: l'ipoteca grava sul terreno distinto al Fg. 46, p.la 171 e sull' area urbana, Fg. 46, p.la 98 sub. 2, oggi soppresse ed originarie delle attuali p.lle pignorate.

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di OMISSIS (oggi OMISSIS) contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in qualità di terzi datori di ipoteca; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 2.250.000,00; importo capitale: € 1.500.000,00 da rimborsare in anni 30; a rogito di notaio Riccardo Napoli di Rieti in data 09/07/2009 al n. 1428 di rep.; iscritta a Rieti in data 10/07/2009 al n. 1971 di form.

Note: l'ipoteca grava sul terreno distinto al Fg. 46, p.la 171 e sull' area urbana, Fg. 46, p.la 98 sub. 2, oggi soppresse ed originarie delle attuali p.lle pignorate.

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di OMISSIS (oggi OMISSIS) contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in qualità di terzi datori di ipoteca; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 2.550.000,00; importo capitale: € 1.700.000,00 da rimborsare in 30 anni; a rogito di notaio Riccardo Napoli di Rieti in data 27/08/2009 al n. 1476 di rep.; iscritta a Rieti in data 28/08/2009 al n. 2558 di form.

Note: l'ipoteca grava sul terreno distinto al Fg. 46, p.la 171 e sull' area urbana, Fg. 46, p.la 98 sub. 2, oggi soppresse ed originarie delle attuali p.lle pignorate.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: Ruolo (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973); importo ipoteca: € 2.525.056,50; importo capitale: € 1.262.528,25; rogito di Pubblico ufficiale OMISSIS in data 11/01/2016 al n. 5200 di rep.; iscritta a Rieti in data 11/01/2016 al n. 7 di form.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; derivante da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili per € 102.264,23 oltre interessi e spese; a rogito di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rieti in data 06/03/2017



ai nn. 181/2017 di rep., trascritto a Rieti in data 10/03/2017 a n. 1487 di form.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Aggiornamento ipotecario al 13/12/2019 (vedi Allegati Comuni Bene 1 n. 04-A).

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non dichiarato

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non costituito condominio come dichiarato nei verbali di sopralluogo

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente (Vedi nota, allegato n. 05 lotto n.1)

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS, nato a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS per la piena proprietà in regime di comunione legale dal 24/10/1974 al 08/06/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giuseppe Feroli di OMISSIS in data 24/10/1979 al n. 4484 di rep.; trascritto a Rieti in data 05/11/1979 al n. 5847 di form.

Note: L'atto riguarda il terreno distinto in N.C.T. al Fg. 46, p.lla 171 di are 9.60 sul quale sono stati edificati i beni oggetto di stima ed oggi soppressa.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS dal 13/07/1985 al 09/12/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio OMISSIS Marchetti di Poggio Mirteto in data 13/07/1985 al n. 16264 di rep.; trascritto a Rieti in data 12/08/1985 al n. 4052 di form.

Note: L'atto riguarda la casa di abitazione ed annessa area esclusiva di pertinenza distinta al fg. 46 con la p.lla 98 sui quali sono stati edificati i beni oggetti di stima.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS dal 08/06/2005 al 16/12/2013 . In forza di atto di compravendita dai sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS a rogito di notaio Fernando Misiti di OMISSIS in data 08/06/2005 al n. 2838 di rep.; trascritto a Rieti in data 23/06/2005, al n. 3442 di form.

Note: L'atto riguarda il terreno distinto in N.C.T. al Fg. 46, p.lla 171 di are 9.60 sul quale sono stati edificati i beni oggetto di stima ed oggi soppressa.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS dal 09/12/2008 al 16/12/2013 . In forza di atto di compravendita dalla sig.ra OMISSIS OMISSIS a rogito di notaio Riccardo Napoli di Rieti in data 09/12/2008 al n. 1106 di rep.; trascritto a Rieti in data 16/12/2008, al n. 10683 di form.



Note: L'atto riguarda la casa di abitazione ed annessa area esclusiva di pertinenza distinta al fg. 46 con la p.lla 98, variata come P.lla 98 sub. 2, natura F1 - area urbana, oggi soppressa, sui quali sono stati edificati i beni oggetti di stima.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS dal 16/12/2013 al 08/04/2015 . In forza di atto di trasformazione di società dalla società OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS a rogito di notaio Giovannella Condo' di Milano, in data 16/12/2013, al n. 13134 di rep.; trascritto a Rieti, in data 30/12/2013, al n. 8453 di form. ed il 30/10/2014 al n. 7051 di form.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede in OMISSIS C.F. OMISSIS dal 08/04/2015 ad oggi (**attuale proprietario**) . In forza di atto di trasformazione di società dalla società OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS a rogito di notaio Riccardo Napoli di Rieti, in data 08/04/2015, al n. 2629 di rep.; trascritto a Rieti in data 17/04/2015 al n. 2256 di form.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 52/2005 (Parte "B")

Intestazione: Sig. OMISSIS, legale rappresentante della Soc. OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 54 del 06.09.2005

Per lavori: realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: n. 99/1996

Intestazione: OMISSIS nella persona del Legale Rappresentante Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 19313 del 28.10.2005

Per lavori: lavori di miglioramento per la prevenzione incendi.

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 44/2003

Intestazione: OMISSIS nella persona dell' Amm. Unico Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria n. 83 del 22.12.2005

Per lavori: cambio di destinazione d' uso di sup. non residenziale sottonegozio-magazzino a negozio e realizzazione di una scala e due corridoi.

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 52/2005 (Parte "C")

Intestazione: Sig. OMISSIS, legale rappresentante della Soc. OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Variante n. 54 del 18.11.2008

Per lavori: realizzazione di un edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 52/2005 (Parte "C")

Intestazione: Sig. OMISSIS, legale rappresentante della Soc. OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 5417 del 08.03.2011 - Integrazione D.I.A. Prot. n. 3017 del 08/02/2014

Per lavori: esatta rappresentazione grafica delle divisioni interne e delle sistemazioni esterne della porzione di fabbricato destinata a civile abitazione.

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 52/2005 (Parte "C")

Intestazione: Sig. OMISSIS, legale rappresentante della Soc. OMISSIS

Tipo pratica: Certificato di Agibilità del 28.03.2011





Per lavori: esatta rappresentazione grafica delle divisioni interne e delle sistemazioni esterne della porzione di fabbricato destinata a civile abitazione.

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 144/2013

Intestazione: OMISSIS nella persona dell' Amm. Unico Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 25741 del 05.12.2013

Per lavori: cambio di destinazione d' uso di sup. non residenziale ad altro uso (part. 1763 sub. 48/p).

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 144/2013

Intestazione: OMISSIS in qualità di locatario

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 19936 del 15.09.2015

Per lavori: cambio di destinazione d' uso di sup. non residenziale a commerciale (part. 1763, subb. 51,52,55 ora soppresse ed originanti i subb. 56 e 57, rispettivamente palestra ed uffici del succ. lotto 32).

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 144/2013

Intestazione: OMISSIS in qualità di locatario

Tipo pratica: Autocertificazione di Agibilità n. 4805 del 23.02.2016 relativo alla D.I.A. Prot. n. 19936 del 15.09.2015

Per lavori: cambio di destinazione d' uso di sup. non residenziale a commerciale (part. 1763, subb. 51,52,55 ora soppresse ed originanti i subb. 56 e 57, rispettivamente palestra ed uffici del succ. lotto 32).

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 144/2013

Intestazione: OMISSIS nella persona dell' Amm. Unico Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Autocertificazione di Agibilità n. 22782 del 16.09.2016 relativo alla D.I.A. Prot. n. 25741 del 05.12.2013

Per lavori: cambio di destinazione d' uso di sup. non residenziale ad altro uso (part. 1763 sub. 48/p).

Oggetto: variante

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai titoli edilizi reperiti presso il Comune di Fara in Sabina:

1. diversa distribuzione degli spazi interni nel magazzino al piano secondo sottostrada (p.lla 98 sub. 3 graffata con la p.lla 1763 sub. 1) con esecuzione di tramezzature;
2. cambio di destinazione d' uso al piano primo (p.lla 98 sub. 8 graffata con la p.lla 1763 sub. 19) dei locali tecnici in superficie commerciale, realizzazione di un vano in assenza di titolo edilizio attraverso la chiusura del terrazzo del piano primo, piccolo ampliamento della superficie del negozio del piano primo;

Regolarizzabili mediante: le diverse tramezzature interne con C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell' art. 22 della L.R. 15/08 (accertamento di conformità), previo pagamento dell'oblazione prevista dal comma 2 lettera c) nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale. L'oblazione irrogabile e gli eventuali oneri concessori sono da computarsi a cura dell'ufficio comunale a secondo della casistica prevista dalla L.R. 15/08 e si valutano in via puramente presuntiva in € 1.000,00.

Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in: € 1.500,00.

Il cambio di destinazione, la chiusura del terrazzo e il piccolo ampliamento del negozio non sono regolarizzabili urbanisticamente e pertanto va ripristinato lo stato assentito;

Descrizione delle opere da sanare: le diverse tramezzature al piano secondo sottostrada e ripristino di quelle al piano primo al piano primo.



Oneri tecnici pratica edilizia : € 1.500,00

Oblazione pratica edilizia : € 1.000,00

Oneri Totali presunti: € **2.500,00**

Per il cambio d'uso dei locali tecnici, l'ampliamento del negozio e la chiusura del terrazzo, si dovrà procedere con il ripristino dei luoghi nello stato assentito.

Per tali ripristini la L.R. n.15 del 11.08.2008 e s.m.i. –vigilanza sull'attività edilizia urbanistica - prevede, nei casi di insanabilità di opere realizzate senza titolo abilitativo, la irrogazione di sanzioni che comprendono la demolizione dell'opera abusiva e, in difetto di esecuzione da parte del responsabile dell'abuso, l'acquisizione gratuita dell'opera al patrimonio del comune (non si procede all'acquisizione se il proprietario non sia anche il responsabile dell'abuso) oltre ad ammende pecuniarie stabilite dall'ufficio comunale sulla base dell'entità delle opere stesse. L'oblazione irrogabile è da computarsi a cura dell'ufficio tecnico comunale a secondo della casistica prevista dalla L.R. 15/08 e non sono pertanto in questa sede esonibili. Si precisa inoltre che le spese necessarie per l'adattamento dell'edificio alla normale fruizione a demolizione eseguita (adeguamento impianti, tramezzature, pavimentazioni, ecc.), al momento non quantificabili, resteranno a carico del proprietario.

Oneri tecnici pratica edilizia : € 3.000,00

Costo di massima per il ripristino dello stato dei luoghi: € 12.000,00 (Da valutazione a parte eseguita in base al vigente prezzario regionale)

Oneri Totali presunti: € **15.000,00**

Oneri Complessivi presunti (€ 2.500,00-€ 15.000,00): € **17.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Appartamento [A]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 10948 del 27.12.1996 .
Zona omogenea:	B1-B2: Zona di Completamento

**Note sulla conformità: Nessuna**

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto **A**

Il bene in stima è un locale commerciale con annesso magazzino, ubicato nell'edificio descritto in premessa, distribuito su tre livelli e composto da:

- negozio posto al piano primo (p.lla 98/8 graffata con 1763/19) di superficie utile complessiva di circa mq. 876,00 ed altezza utile di circa 3,30 mt. oltre a portico di circa mq. 80,00, chiuso quasi totalmente, senza alcun titolo autorizzativo, con delle tramezzature e utilizzato come "baby parking". Al locale si accede dalla scala mobile al piano terra, di cui al map. 1763 sub. 3 (lett. B) costituita, oltre che dal vano "alloggio" usato come ripostiglio, anche da un deposito e un laboratorio al piano primo sottostrada (lett. A), per una superficie utile complessiva di circa mq. 194,00 ed h utile 2,90 m.
- magazzino posto al piano secondo sottostrada (p.lla 98/3 graffata con 1763/1) costituito da due





locali di complessivi mq. 983,00 circa, sotto uno dei quali sono interrate le vasche per la protezione antincendio. Vi si accede dalla scala comune p.lla 1763 sub. 2 e dalla corte p.lla 98 sub. 3.

La rampa di scale, p.lla 98 sub. 4, lo collega al soprastante parcheggio interrato (piano primo sottostrada).

**Note: tutti i beni del presente lotto non hanno accesso diretto ed indipendente perchè sono uniti, di fatto, ad altri locali identificati con diverse p.lle (p.lla 96 e 1451) estranee alla procedura.**

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **2.126,00**

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non accertabile</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non accertabili</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>non accertabile</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non accertabile</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>pvc</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>non accertabile</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>non accertabile</b> rivestimento: <b>cortina, intonaco sui balconi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle di cemento nei camminamenti esterni, cls nelle rampe di accesso alle autorimesse</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>automatizzate ed a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b>



condizioni: **buone**Rivestimento ubicazione: **bagni** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**Scale posizione: **a rampe uniche, interne** rivestimento: **piastrelle di gres**  
condizioni: **buone****Impianti:**Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori:  
**Split a parete** condizioni: **buone** conformità: **non accertabile**Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità:  
**non accertabile**Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale**  
condizioni: **non accertabile** conformità: **non accertabile**Idrico alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni:  
**non accertabile** conformità: **non accertabile**Telefonico tipologia: **sottotraccia****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso, dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonché delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni principali.

**N.B. La superficie del negozio del piano primo verrà stimata secondo le destinazioni assentite urbanisticamente e desunte graficamente dall' ultimo tiolo autorizzativo. In dettaglio:**

- sup. commerciale **443,00 mq. circa;**
- locali tecnici **410,00 mq. circa;**
- portico **96 mq. circa.**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sup. commerciale	superf. interna netta	443,00	1,00	443,00
Portico (di fatto Baby parking)	sup reale netta	96,00	0,25	24,00
Locali tecnici (di fatto negozio)	superf. interna netta	410,00	0,70	287,00
Magazzino	superf. interna netta	983,00	0,60	589,80
Deposito e laboratori	superf. interna netta	194,00	0,50	97,00
		<b>2.126,00</b>		<b>1.440,80</b>



--	--	--	--	--

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2019 - semestre 1

Zona: Centrale/Fraz. Passo Corese

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini/Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630	}	Magazzini
Valore di mercato max (€/mq): 830		
Valore di mercato min (€/mq): 1150	}	Negozi
Valore di mercato max (€/mq): 1750		

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

Il metodo di stima piu' idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, manutenzione, condizioni statiche nonché delle sue relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, piantumazioni, ecc. ) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato fra cui la pesante "crisi economica" che attualmente penalizza il settore immobiliare in generale e che condizione in modo particolare la stima degli immobili, che hanno una scarsa domanda di alienazione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.

**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.584.880,00



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sup. commerciale	443,00	€ 1.100,00	€ 487.300,00
Portico	24,00	€ 1.100,00	€ 26.400,00
Locali Tecnici	287,00	€ 1.100,00	€ 315.700,00
Magazzino	589,80	€ 1.100,00	€ 648.780,00
Depositi e laboratori	97,00	€ 1.100,00	€ 106.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.584.880,00
Valore corpo	€ 1.584.880,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.584.880,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.584.880,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Sup. Commerciale	1.440,80	€ 1.584.880,00	€ 1.584.880,00

**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 disp. del G.E. ( min.15% ) € 237.732,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 18.300,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (occupato con contratto d' affitto): € 1.129.502,80

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.328.848,00

**Lotto: 002 - Autorimessa**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**sito in frazione: Fraz. Passo Corese, via XXIV Maggio, civ. 171**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Lotto: 032 – Palestra con annessi uffici**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**sito in frazione: Fraz. Passo Corese, via Attilio Regolo, civ. 167**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, foglio 46, particella 98, subalterno 14 graffata con la p.lla 1763 sub. 56, indirizzo via XXIV maggio snc, piano T, comune Fara in Sabina, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 208 mq., rendita € 1.008,38.

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 98 sub. 9 e p.lla 1763 sub. 50 graffato con la p.lla 98 sub. 12.

**Confini:**

a nord ed ovest: stessa ditta OMISSIS e B.C.N.C. (p.lla 1763 sub. 2);

a sud, sud/est: B.C.N.C. (p.lla 1763 sub. 50 e 98 sub. 9);

ad est: Leggio Giovanni Battista e Massimo Francesco, Brancaleon Matilde Rosa, salvo altri e diversi confini.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS con sede in OMISSIS, foglio 46, particella 1763, subalterno 57, indirizzo via XXIV maggio snc, piano T, comune Fara in Sabina, categoria D/6, rendita € 5.628,00.

Gode di utilità comune, Fg. 46, p.lla 98 sub. 9 e p.lla 1763 sub. 50 graffato con la p.lla 98 sub. 12.

**Confini:**

a nord: terrapieno;

a sud: B.C.N.C. (p.lla 1763 sub. 50);



ad est ed ovest: stessa ditta OMISSIS, salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

rispetto alle planimetrie di censimento in atti è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni in alcuni vani della palestra (p.lla 1763 sub. 57) e negli uffici (p.lla 1763 sub. 56).

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica Docfa per esatta rappresentazione planimetrica.

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione dei vani.

Oneri tecnici: € 700,00

Diritti catastali: € 100,00

**Oneri Totali: € 800,00**

**Note: La regolarizzazione catastale dovrà avvenire dopo quella edilizia del successivo punto 7.1.**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

Il Comune di Fara In Sabina sorge a 482 metri di altezza sul livello del mare, sulle propaggini meridionali dei monti Sabini. La popolazione di Fara in Sabina è sparsa in un gran numero di centri abitati dei quali Passo Corese, sede della stazione ferroviaria di "Fara Sabina-Montelibretti", è la frazione più popolosa con 3573 abitanti. Dalla frazione di Passo Corese ha inizio la Diramazione Salaria (SS4 Dir), una bretella a doppia carreggiata che collega la Salaria al casello Fiano OMISSISno dell'autostrada del Sole.

**Caratteristiche zona:** Centrale rispetto al nucleo abitato di Passo Corese

**Area urbanistica:** residenziali/commerciali a traffico locale con parcheggi buoni

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/artigianali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Rieti a 37 Km, OMISSIS a 43 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** S.S 4 Salaria, Bretella per casello A1 di Fiano OMISSISno

## 3. STATO DI POSSESSO:

**La palestra** (p.lla 1763 sub. 57) risulta occupata dalla [REDACTED] in forza di contratto di comodato del 28.10.2016, registrato in pari data, serie 3 al n. 1787, senza determinazione di durata.

**Gli uffici** ( p.lla 1763 sub. 56) sono liberi nella disponibilità della società esecutata.

## 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:

- **Accertamento Simulazione Immobiliare** a favore di OMISSIS, nata a OMISSIS, contro OMISSIS e OMISSIS con sede in Rieti C.F. OMISSIS, in virtù di domanda giudiziale del Tribunale Civile di Rieti del 10/9/2012 repertorio n. 4007, trascritta a Rieti in data 06/11/2012 al n. 7044 di form.

N.B. Gli atti per i quali la sig.ra OMISSIS richiede di dichiarare la simulazione assoluta sono quelli a rogito del Notaio Riccardo Napoli in data 9/12/2008, rispettivamente rep.





n. 1106/920 e n. 1107/921 portanti compravendite trascritte a Rieti il 16/12/2008 al n. 10683 e della scrittura privata non autenticata del 9/ 12/2008 portante contratto preliminare per i seguenti immobili: unita immobiliari distinte al Catasto Fabbricati alla Via XXIV Maggio n. 165, al foglio 46 particella 98 sub. 2 natura EU di mq. 380, particella 98 sub. 1 natura A2 di 11,5 vani al piano T-1 e al Catasto Terreni al foglio 46 particelle 98 e 171 entrambe natura T.

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:*

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di non edificabilità)** a favore dell'area urbana di proprietà della società "OMISSIS", sita in frazione Passo Corese del Comune di Fara in Sabina, censita al Catasto Fabbricati al foglio 46, p.lla 98 sub. 2 (originaria delle attuali p.lle pignorate) contro la signora OMISSIS OMISSIS a carico dell'immobile di sua proprietà sito in frazione Passo Corese del Comune di Fara in Sabina, alla Via XXIV Maggio n. 189, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 46 particella 98 sub. 1; a rogito di notaio Riccardo Napoli di Rieti in data 09/12/2008 al n. 1107 di rep.; trascritta a Rieti in data 16/12/2008 al n. 10684 di form.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di OMISSIS (oggi OMISSIS) contro OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS in qualità di terzi datori di ipoteca; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 6.000.000,00; importo capitale: € 4.000.000,00 da rimborsare in 30 anni ; a rogito di notaio Riccardo Napoli di Rieti in data 12/12/2008 al n. 1110 di rep.; iscritta a Rieti in data 16/12/2008 al n. 2030 di form.

Note: l'ipoteca grava sul terreno distinto al Fg. 46, p.lla 171 e sull' area urbana, Fg. 46, p.lla 98 sub. 2, oggi soppresse ed originarie delle attuali p.lle pignorate.

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di OMISSIS (oggi OMISSIS) contro OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS in qualità di terzi datori di ipoteca; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 2.250.000,00; importo capitale: € 1.500.000,00 da rimborsare in anni 30; a rogito di notaio Riccardo Napoli di Rieti in data 09/07/2009 al n. 1428 di rep.; iscritta a Rieti in data 10/07/2009 al n. 1971 di form.

Note: l'ipoteca grava sul terreno distinto al Fg. 46, p.lla 171 e sull' area urbana, Fg. 46, p.lla 98 sub. 2, oggi soppresse ed originarie delle attuali p.lle pignorate.

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di OMISSIS (oggi OMISSIS) contro OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS in qualità di terzi datori di ipoteca; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 2.550.000,00; importo capitale: € 1.700.000,00 da rimborsare in 30 anni; a rogito di notaio Riccardo Napoli di Rieti in data 27/08/2009 al n. 1476 di rep.; iscritta a Rieti in data 28/08/2009 al n. 2558 di form.

Note: l'ipoteca grava sul terreno distinto al Fg. 46, p.lla 171 e sull' area urbana, Fg. 46, p.lla 98 sub. 2, oggi soppresse ed originarie delle attuali p.lle pignorate.



- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; derivante da: Ruolo (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973); importo ipoteca: € 2.525.056,50; importo capitale: € 1.262.528,25; rogito di Pubblico ufficiale OMISSIS in data 11/01/2016 al n. 5200 di rep.; iscritta a Rieti in data 11/01/2016 al n. 7 di form.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; derivante da: atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili per € 102.264,23 oltre interessi e spese; a rogito di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Rieti in data 06/03/2017 ai nn. 181/2017 di rep., trascritto a Rieti in data 10/03/2017 a n. 1487 di form.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Aggiornamento ipotecario al 13/12/2019 (vedi Allegati Comuni Bene 1 n. 04-A).

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non dichiarato

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non costituito condominio come dichiarato nei verbali di sopralluogo

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente (Vedi nota, allegato n. 05 ai lotti)

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS, nato a OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS per la piena proprietà in regime di comunione legale dal 24/10/1974 al 08/06/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Giuseppe Feroli di OMISSIS, in data 24/10/1979, al n. 4484 di form.; trascritto a Rieti, in data 05/11/1979, al n. 5847 di form.

Note: L'atto riguarda il terreno distinto in N.C.T. al Fg. 46, p.lla 171 di are 9.60 sul quale sono stati edificati i beni oggetto di stima, oggi soppressa.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS il 4/3/1947 dal 13/07/1985 al 09/12/2008 . In forza di atto di compravendita dal sig. OMISSIS Attilio a rogito di notaio OMISSIS Marchetti di Poggio Mirteto, in data 13/07/1985, al n. 16264 di rep.; trascritto a Rieti, in data 12/08/1985, al n. 4052 di form.



Note: L'atto riguarda la casa di abitazione ed annessa area esclusiva di pertinenza distinta al fg. 46 con la p.lla 98.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS dal 08/06/2005 al 16/12/2013 . In forza di atto di compravendita dai sigg. OMISSIS OMISSIS e OMISSIS a rogito di notaio Fernando Misiti di OMISSIS, in data 08/06/2005, al n. 2838 di rep.; trascritto a Rieti, in data 23/06/2005, al n. 3442 di form.

Note: L'atto riguarda il terreno distinto in N.C.T. al Fg. 46, p.lla 171 di are 9.60 sul quale sono stati edificati i beni oggetto di stima ed oggi soppressa.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS dal 09/12/2008 al 16/12/2013 . In forza di atto di compravendita dalla sig.ra OMISSIS OMISSIS a rogito di notaio Riccardo Napoli di OMISSIS, in data 09/12/2008, al n. 1106 di rep.; trascritto a Rieti, in data 16/12/2008, al n. 10683 di form.

Note: L'atto riguarda la casa di abitazione ed annessa area esclusiva di pertinenza distinta al fg. 46 con la p.lla 98, variata come P.lla 98 sub. 2, natura F1 - area urbana, oggi soppressa.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS dal 16/12/2013 al 08/04/2015 . In forza di atto di trasformazione di società dalla società OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS a rogito di notaio Giovannella Condo' di Milano, in data 16/12/2013, al n. 13134 di rep.; trascritto a Rieti, in data 30/12/2013, al n. 8453 di form. ed il 30-10-2014 al n. 7051 di form.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS sede in OMISSIS C.F. OMISSIS dal 08/04/2015 ad oggi (**attuale proprietario**) . In forza di atto di trasformazione di società dalla società OMISSIS con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS a rogito di notaio Riccardo Napoli di Rieti, in data 08/04/2015, al n. 2629 di rep.; trascritto a Rieti, in data 17/04/2015, al n. 2256 di form.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 52/2005 (Parte "B")

Intestazione: Sig. OMISSIS, legale rappresentante della Soc. OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire n. 54 del 06.09.2005

Per lavori: realizzazione di un edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: n. 99/1996

Intestazione: OMISSIS nella persona del Legale Rappresentante Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 19313 del 28.10.2005

Per lavori: lavori di miglioramento per la prevenzione incendi.

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 44/2003

Intestazione: OMISSIS nella persona dell' Amm. Unico Sig. OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria n. 83 del 22.12.2005

Per lavori: cambio di destinazione d' uso di sup. non residenziale sottonegozio-magazzino a negozio e realizzazione di una scala e due corridoi.

Oggetto: variante

Numero pratica: n. 52/2005 (Parte "C")



Intestazione: Sig. OMISSIS, legale rappresentante della Soc. OMISSIS  
 Tipo pratica: Permesso di Costruire in Variante n. 54 del 18.11.2008  
 Per lavori: realizzazione di un edificio residenziale e commerciale  
 Oggetto: variante

Numero pratica: n. 52/2005 (Parte "C")

Intestazione: Sig. OMISSIS, legale rappresentante della Soc. OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 5417 del 08.03.2011 - Integrazione D.I.A. Prot. n. 3017 del 08/02/2014  
 Per lavori: esatta rappresentazione grafica delle divisioni interne e delle sistemazioni esterne della porzione di fabbricato destinata a civile abitazione.  
 Oggetto: variante

Numero pratica: n. 52/2005 (Parte "C")

Intestazione: Sig. OMISSIS, legale rappresentante della Soc. OMISSIS  
 Tipo pratica: Certificato di Agibilità del 28.03.2011  
 Per lavori: esatta rappresentazione grafica delle divisioni interne e delle sistemazioni esterne della porzione di fabbricato destinata a civile abitazione.  
 Oggetto: variante

Numero pratica: n. 144/2013

Intestazione: OMISSIS nella persona dell' Amm. Unico Sig. OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 25741 del 05.12.2013  
 Per lavori: cambio di destinazione d' uso di sup. non residenziale ad altro uso (part. 1763 sub. 48/p).  
 Oggetto: variante

Numero pratica: n. 144/2013

Intestazione: OMISSIS in qualità di locatario  
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 19936 del 15.09.2015  
 Per lavori: cambio di destinazione d' uso di sup. non residenziale a commerciale (part. 1763 subb. 51,52,55).  
 Oggetto: variante

Numero pratica: n. 144/2013

Intestazione: OMISSIS in qualità di locatario  
 Tipo pratica: Autocertificazione di Agibilità n. 4805 del 23.02.2016 relativo alla D.I.A. Prot. n. 19936 del 15.09.2015  
 Per lavori: cambio di destinazione d' uso di sup. non residenziale a commerciale (part. 1763 subb. 51,52,55).  
 Oggetto: variante

Numero pratica: n. 144/2013

Intestazione: OMISSIS nella persona dell' Amm. Unico Sig. OMISSIS  
 Tipo pratica: Autocertificazione di Agibilità n. 22782 del 16.09.2016 relativo alla D.I.A. Prot. n. 25741 del 05.12.2013  
 Per lavori: cambio di destinazione d' uso di sup. non residenziale ad altro uso (part. 1763 sub. 48/p).  
 Oggetto: variante

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto ai titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Fara in sabina: diversa distribuzione degli spazi interni in alcuni vani della palestra (p.la 1763 sub. 57) e negli uffici (p.la 1763 sub. 56).

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell' art. 22 della L.R. 15/08 (accertamento di con-



formità).

Descrizione delle opere da sanare: le opere descritte sono regolarizzabili con C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.15/08 (accertamento di conformità) previo pagamento dell'oblazione prevista dal comma 2 lettera c) nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

L'oblazione irrogabile e gli eventuali oneri concessori sono da computarsi a cura dell'ufficio comunale a secondo della casistica prevista dalla L.R. 15/08 e si valutano in via puramente presuntiva in € 1.000,00 restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in: € 1.000,00, restando in capo eventuali maggiori importi all' acquirente.

Oneri Tecnici: € 1.000,00

Oblazione ed eventuali oneri concessori: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Appartamento [A]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 10948 del 27.12.1996
Zona omogenea:	B1-B2: Zona di Completamento

**Note sulla conformità: Nessuna**

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto A

Le unità in stima sono ubicate nell'edificio descritto in premessa.

Poste al piano terra, sono accessibili via XXIV Maggio percorrendo la galleria pedonale individuata con il map.le 1763 sub. 50 graffata con la p.lla 98 sub. 12, quale B.C.N.C; la palestra (p.lla 1763 sub. 57) è costituita da tre sale per lo svolgimento delle attività sportive oltre ai servizi per una superficie utile complessiva di circa mq. 435,00 con altezza interna di circa 3,50 mt mentre gli uffici (p.lla 1763 sub. 56) , costituiti da 5 vani, hanno una superficie utile complessiva di circa mq. 186,20 con altezza interna di circa 3,50 mt. Le finiture interne sono quelle tipiche delle attività sportive per la palestra, di tipo civile di discreta fattura per gli uffici. Completi e funzionanti gli impianti.

Se pur suddivise catastalmente, palestra ed uffici costituiscono una unica unità funzionale, anche per l'accesso comune dall' esterno (p.lla 1763 sub. 50 graffata con la p.lla 98 sub.12) e con collegamenti interni tramite porte e dismegni. Per tale motivo si è ritenuto di individuarle per i due immobili un solo lotto di vendita.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **621,20**

**Caratteristiche descrittive:**



**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a e laterizio</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non accertabile</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non accertabili</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>non accertabile</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non accertabile</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevoli</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>non accertabile</b> rivestimento: <b>cortina, intonaco sui balconi</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle di cemento nei camminamenti esterni, cls nelle rampe di accesso alle autorimesse</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica, parquet</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>automatizzate ed a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe uniche, interne</b> rivestimento: <b>travertino</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non accertabile</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>ad aria</b> diffusori: <b>condotti aerei</b> conformità: <b>non accertabile</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici reali vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso,





dell' utilizzo della u.i. e delle sue pertinenze, nonchè delle sue condizioni manutentive, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per le superfici delle destinazioni principali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici	Superf. interna netta	186,20	1,00	186,20
Palestra	Superf. interna netta	435,00	1,00	435,00
		<b>621,20</b>		<b>621,20</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: Anno 2019 - semestre 1

Zona: Centrale/Fraz. Passo Corese

Tipo di destinazione: Terziario

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1500

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima piu' idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazione recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, manutenzione, condizioni statiche nonchè delle sue relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, piantumazioni, ecc. ) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato fra cui la pesante "crisi economica" che attualmente penalizza il settore immobiliare in generale e che condizione in modo particolare la stima degli immobili, che hanno una scarsa domanda di alienazione.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: del luogo e sui siti internet, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia dell' Entrate;

Altre fonti di informazione: indagini su siti internet di quotazioni Immobiliari.



**8.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 807.560,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici	186,20	€ 1.300,00	€ 242.060,00
Palestra	435,00	€ 1.300,00	€ 565.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 807.560,00
Valore corpo			€ 807.560,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo inteso			€ 807.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 807.560,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Palestra ed uffici	621,20	€ 807.560,00	€ 807.560,00

**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 disp. del G.E. ( min.15% ) € 121.134,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (la sola palestra occupata con contratto di comodato): € 611.734,75

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 683.626,00

