



---

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

..... "omissis" .....

contro:

..... "omissis" .....

N° Gen. Rep. **145/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20.09.2023** .....ore 11.45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

Custode Giudiziario: **Avv. Tiziana ARDANTE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 01 – (UNICO)**

**APPARTAMENTO** in centro storico con **CANTINA** pertinenziale  
Comune di FARA in SABINA (RI) – Fraz. "Corese Terra"

---

**Esperto alla stima: Architetto Marco SIGNORETTI**

**Codice fiscale:** SGN MRC 64S27 H501A  
**Partita IVA:** 00792840571  
**Studio in:** Via Paolessi n. 83 - 02100 Rieti  
**Telefono / Fax :** 0746-200.628  
**cell:** 340- 85.71.291  
**mail:** [bbanele@libero.it](mailto:bbanele@libero.it)  
**Pec:** [marco.signoretta@archiworldpec.it](mailto:marco.signoretta@archiworldpec.it)

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Chiesa Vecchia n. 5-9 - **FARA in SABINA** (RI) – 02032 (Fraz. “Corese Terra”)

**Lotto:** 01 - **APPARTAMENTO** in centro storico con **CANTINA** pertinenziale

**Categoria catastale :** Abitazione di tipo economico [A/3]

INTESTAZIONE CATASTALE :

- ..... **“omissis”** .... nata a ROMA (RM) il 10/02/1975 C.F.: ..... **“omissis”** .... (nubile)

**Proprietà 1/1**

Compendio costituito da **n. 1 unità immobiliare** come di seguito distinta in CATASTO FABBRICATI:

- APPARTAMENTO con CANTINA (Abitazione A/3)  
foglio **44**, particella **102**, subalterno **3**, scheda catastale presente in atti,  
indirizzo Via della Chiesa Vecchia n. 5-9 Piano T-S1, comune Fara in Sabina,  
categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale : 71 m<sup>2</sup>  
(Totale: escluse aree scoperte: 69 m<sup>2</sup>) rendita € 206.58

### 2. Stato di possesso

Compendio libero, nella disponibilità della debitrice  
(*considerato libero per la procedura*)

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

Verificata con esito : Negativo

### 4. Creditori Iscritti

Nessuno

### 5. Comproprietari

Nessuno

### 6. Misure Penali

Non rilevate

### 7. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito : POSITIVO

### 8. Prezzo

Prezzo a base d'asta ..... in cifra tonda : € **38.000,00**

---

Beni in **FARA IN SABINA (RI)**  
Frazione: "**Corese Terra**"  
Via della Chiesa Vecchia n. 5-9 (02032 – RI)

Lotto: 01 (unico)

**APPARTAMENTO** con annessa **CANTINA** pertinenziale

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**

**APPARTAMENTO** con annessa **CANTINA** pertinenziale

Beni in Comune di **FARA IN SABINA (RI)**  
Frazione: "**Corese Terra**"  
Via della Chiesa Vecchia n. 5-9 (02032 – RI)

**Quota e tipologia del diritto dell'intero compendio pignorato**

- ..... "**omissis**" .... nata a ROMA (RM) il 10/02/1975 C.F.: ..... "**omissis**" ....  
Prop. 1/1  
Stato Civile: nubile  
Residente in : FARA IN SABINA (RI) Strada degli Inglesi SP. 41/D, n.91  
Comproprietari: Nessuno

**Compendio pignorato identificato in CATASTO FABBRICATI come segue :**

**INTESTAZIONE CATASTALE** intero compendio:

- ..... "**omissis**" .... nata a ROMA (RM) il 10/02/1975 C.F.: ..... "**omissis**" ....  
Prop. 1/1
-

Compendio costituito da **1 unità immobiliare** come di seguito distinta in

CATASTO FABBRICATI:

- APPARTAMENTO con CANTINA (Abitazione A/3)  
foglio **44**, particella **102**, subalterno **3**, scheda catastale presente in atti,  
indirizzo Via della Chiesa Vecchia n. 5-9 Piano T-S1, comune Fara in Sabina,  
categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale : 71 m<sup>2</sup>  
(Totale: escluse aree scoperte: 69 m<sup>2</sup>), rendita € 206.58

Derivante da:

Variazione del 14/12/2019 per : "AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI"

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevati (in assenza di condominio costituito)

Confini: Vicolo su tre lati (Nord, Est ed Ovest), Fg. 44 p.lla 103 (lato Sud)

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nelle planimetrie in atti del catasto non sono state riscontrate difformità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE

**Appartamento** al Piano Terra (rialzato) con annessa **cantina** pertinenziale al Piano Seminterrato (S1) non direttamente comunicante, inseriti in uno stabile di remota edificazione, articolato nel suo complesso in n. 2 unità immobiliari residenziali nel centro storico della frazione di "Corese Terra" del Comune di Fara in Sabina (RI).

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il compendio risulta **libero**, nella disponibilità della debitrice, non occupato da tempo, quasi completamente privo di arredi e di utenze (luce, acqua e gas)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
Nessuna.

---

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

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:*

- **Nessuna**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento**

a favore:

..... **"omissis"** .... n. a Roma (RM) 01/07/1972 CF: ..... **"omissis"** ....

contro:

..... **"omissis"** .... nata a ROMA (RM) il 10/02/1975 C.F.: ..... **"omissis"** .... ;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito del Tribunale di Rieti in data 18/11/2021 Rep. n. 1021

Pignoramento trascritto a Rieti in data 25/11/2021 **Form. 9261;**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:*

Verificata con esito positivo.

**4.3 Misure Penali**

Non rilevate.

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

**Spese di gestione condominiale:**

non rilevate (in assenza di condominio costituito)

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

non rilevate (in assenza di condominio costituito)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Non rilevate (in assenza di condominio costituito)

**Millesimi di proprietà:** non rilevati (in assenza di condominio costituito)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Verificata con esito negativo

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati (in assenza di condominio costituito)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "G"

---

**Note:**

Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data 22.02.2023 al n. prot. 203318

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

**Avvertenze ulteriori:** non rilevate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

- ..... **"omissis"** .... nata a ROMA (RM) il 10/02/1975 C.F.: ..... **"omissis"** ....  
Prop. 1/1  
Stato Civile: nubile  
**Proprietaria dell'intero (1/1)** dal 04.04.2006 ad oggi (**attuale proprietaria**) .

In forza di:

- Per la quota di 1/48: per successione a ..... **"omissis"** .... deceduta il 9 giugno 1983, denuncia registrata all'Ufficio del Registro Successioni di Rieti in data 9 maggio 1990 n. 3 vol. 831, trascritta a Rieti il 18 maggio 1990, **Form. 3185**;  
**Accettazione tacita di eredità trascritta in data 26.05.2023 Form. 4256**
  - Per la quota di 5/ 48: per successione a ..... **"omissis"** .... deceduto il 14 aprile 1988, denuncia registrata all'Ufficio del Registro Successioni di Rieti in data 9 maggio 1990 n. 2 vol. 831 trascritta a Rieti il 18 maggio 1990, **Form. 3184** ;  
**Accettazione tacita di eredità trascritta in data 26.05.2023 Form. 4255**
  - Per la quota di 18/48: per atto di cessione di diritti a rogito del Notaio ..... **"omissis"** .... di Casperia in data 19 ottobre 1988 rep. n. 6072, trascritto a Rieti il 18 novembre 1988, **Form 6090** ;
  - Per la quota di 24/48: per atto di cessione di diritti a rogito Notaio ..... **"omissis"** .... di Poggio Mirteto in data 4 aprile 2006 rep. n. 64245/17099, trascritto a Rieti il 7 aprile 2006 **Form. 1844** .
-

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

- Numero pratica: **7486/2012**

Intestazione: ..... **"omissis"** ....

Tipo pratica: C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)

Per lavori: Manutenzione Straordinaria e Diversa distribuzione di Spazi interni

Presentazione in data 29.03.2012 al n. di prot. 7486

L'agibilità non risulta rilasciata.

- Numero pratica: **27666/2019** (*sostituita dalla n. 28127/2019*)

Intestazione: ..... **"omissis"** ....

Tipo pratica: C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)

Per lavori: Variazione Catastale senza esecuzione di opere per attribuzione esclusiva del terrazzo di copertura ad altra unità immobiliare (sub. 2 , oggi sub. 4)

Presentazione in data 09.12.2019 al n. prot. 27666 (*sostituita in data 13.12.2019 al n. di prot. 28127*)

L'agibilità non risulta rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati allegati ai titoli edilizi rinvenuti agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 10948 del 27.12.1996 Pubblicato sul BURL n. 12 del 30.04.1997 - S.O. n. 4
Zona omogenea:	Zona Omogenea "A" – Centro Storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione corpo: **A**

**APPARTAMENTO** con annessa **CANTINA** pertinenziale

Beni in Comune di **FARA IN SABINA (RI)**

Frazione: **“Corese Terra”**

Via della Chiesa Vecchia n. 5-9 (02032 – Fara in Sabina - RI)

APPARTAMENTO con ingresso indipendente dal civico 5 di Via della Chiesa Vecchia, inserito al piano terra (rialzato) di un uno stabile di remota edificazione ubicato nel centro storico della frazione di “Corese Terra” del Comune di FARA in Sabina.

L'appartamento è composto da: Soggiorno con balcone, Cucina, n. 1 Camera, Bagno e Disimpegno.

Completa il compendio una CANTINA pertinenziale al piano seminterrato (non direttamente comunicante con l'appartamento) con ingresso indipendente, allo stato rustico, priva di finiture ed impianti.

Il compendio, come descritto, sviluppa una superficie complessiva di mq. **70.57** netti calpestabili (di cui mq. **48.34** riferiti all' Appartamento e mq. **22.23** riferiti alla Cantina), corrispondenti complessivamente ad una superficie equivalente (omogeneizzata) di mq. **56.16** .

#### **Quota e tipologia del diritto dell'intero compendio pignorato**

- ..... **“omissis”** .... nata a ROMA (RM) il 10/02/1975 C.F.: ..... **“omissis”** ....  
Prop. 1/1  
Stato Civile: nubile  
Residente in : FARA IN SABINA (RI) Strada degli Inglesi SP. 41/D n.91  
Comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale: ordinario

Condizioni generali dell'immobile: Immobile in ordinarie condizioni manutentive generali, coerenti con l'originaria epoca di costruzione dell'intero stabile e con le opere di manutenzione straordinaria eseguite nel 2012.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **ordinarie****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello inesistente

Infissi esterni tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **ordinarie**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **ordinarie**

Manto di copertura Copertura piana a terrazza

Pareti esterne materiale: **muratura di pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco** condizioni: **ordinarie**Pavim. Interna materiale: **monocottura** condizioni: **ordinarie**Plafoni condizioni: **ordinarie**Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori: **nessuno** condizioni: **mediocri**Rivestimento ubicazione: **bagni e cucina** materiale: **maioliche di monocottura** condizioni: **ordinarie**Scale posizione: **esterna** rivestimento: **travertino** condizioni: **ordinarie****Impianti:**

Antifurto inesistente

Antincendio inesistente

Ascensore inesistente

Citofonico inesistente

Condizionamento inesistente

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**

Energia solare inesistente

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **ordinarie**Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **Metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **ordinarie** conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polietilene** condizioni: **ordinarie**

Montacarichi

inesistente

Telematico

inesistente

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano di rete**; rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ordinarie** conformità: **da collaudare**

Note: Caldaia termo-autonoma non allacciata alla distribuzione del gas

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia ubicata all'esterno dell'unità immobiliare
Stato impianto	ordinario
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto termico non funzionante con generatore di calore non allacciato alla rete di distribuzione del gas

**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
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata riferita alla Superficie Netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) rilevate e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate (ragguagliate).

Destinazione	Parametro	Superficie reale Potenziale Mq.	Coeff.	Superficie equivalente (omogeneizzata) Mq.
SOGGIORNO	sup reale netta	15.77	1,00	15.77
DISIMPEGNO	sup reale netta	3.92	1,00	3.92
WC	sup reale netta	4.88	1,00	4.88
CUCINA	sup reale netta	7.48	1,00	7.48
CAMERA	sup reale netta	11.89	1,00	11.89
BALCONE	sup reale netta	4.40	0.25	1.10
CANTINA	sup reale netta	22.23	0.50	11.12
		<b>70.57</b>		<b>56.16</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 (Banca dati delle quotazioni immobiliari)**

Periodo: 1° semestre 2022

Comune : FARA in Sabina (RI)

Zona: Corese Terra

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente : abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

**Valori di riferimento:**

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti:

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici, dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 800,00 (di Sup. Netta).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 01.09.2022

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di RIETI ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI ;

Uffici del registro di RIETI ;

Ufficio tecnico di Comune di FARA in Sabina (RI) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali .

**8.3 Valutazione corpi:****Corpo A - APPARTAMENTO (A/3) con annessa CANTINA pertinenziale .**

Stima sintetica comparativa parametrica.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SOGGIORNO	15.77		
DISIMPEGNO	3.92		
WC	4.88		
CUCINA	7.48		
CAMERA	11.89		
BALCONE	1.10		
CANTINA	11.12		
	Mq. 56.16	€/mq 800,00	€ 44.928,00
Valore complessivo intero, diritto e quota (1/1)			€ 44.928,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie netta Equivalente (omogeneizzata)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
APPARTAMENTO (A/3) con annessa cantina pertinenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	Mq. 56.16	€ 44.928,00	€ 44.928,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. € 6.739,20

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto 01 (unico) :**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ..... in cifra tonda: € **38.000,00**

Data generazione: 05.07.2023

L'Esperto alla stima  
**Architetto Marco Signoretti**