
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **11/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-04-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO
Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W
Partita IVA: 00940980576
Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI
Email: ing.eva.ferraro@gmail.com
Pec: eva.ferraro@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Quirina n. 51 (catastalmente Via Claudia snc) e via Flavia snc - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

[REDACTED] foglio 46, particella 999, subalterno 6, indirizzo Via Claudia , piano 2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5, superficie 44 mq, rendita € 89,09;

foglio 46, particella 608, subalterno 26, indirizzo Via Flavia snc, piano S1, comune Fara in Sabina, categoria C/6, classe 10, consistenza mq 16, superficie mq 16, rendita € 29,75.

2. Stato di possesso

Bene: Via Quirina n. 51 (catastalmente Via Claudia snc) e via Flavia snc - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Quirina n. 51 (catastalmente Via Claudia snc) e via Flavia snc - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Quirina n. 51 (catastalmente Via Claudia snc) e via Flavia snc - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Quirina n. 51 (catastalmente Via Claudia snc) e via Flavia snc - Fara In Sabina (RI) - 02032



Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Quirina n. 51 (catastalmente Via Claudia snc) e via Flavia snc - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Quirina n. 51 (catastalmente Via Claudia snc) e via Flavia snc - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Quirina n. 51 (catastalmente Via Claudia snc) e via Flavia snc - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Valore complessivo intero:

€ 70.434,50



Beni in Fara In Sabina (RI)
Località Passo Corese
Via Quirina n. 51 (catastalmente Via Claudia snc) - Via Flavia snc

Lotto: 001

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Quirina n. 51 (catastalmente Via Claudia snc)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 46, particella 999, subalterno 6, indirizzo Via Claudia, piano 2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 2, consistenza 1,5, superficie 44 mq, rendita € 89,09;

Derivante da: - Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30.06.1987

Confini: Il bene confina con il vano scala e parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 46, particella 608, subalterno 26, indirizzo Via Flavia snc, piano S1, comune Fara in Sabina, categoria C/6, classe 10, consistenza mq 16, superficie mq 16, rendita € Euro 29,75

Derivante da: - Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario - Variazione del 10.10.1990 Variazione del 10/10/1990 in atti dal 10/10/1990 U.I.U sfuggita all'impianto meccanografico.

Confini: Il bene confina con area di manovra, con il box 9 e il box 11.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto alla planimetria catastale risulta una diversa distribuzione interna come meglio evidenziato nell'Allegato n. 01 alla presente relazione.

Regolarizzabili mediante: Docfa, previa acquisizione del regolare titolo edilizio come meglio specificato nella sezione riguardante la regolarità edilizia.

DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio ricade nel Comune di Fara in Sabina, nella zona centrale di Passo Corese.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Importanti centri limitrofi: Autostrada del sole.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada del Sole 5 km, Treno per Roma 3 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

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 volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da Concessione di mutuo a rogito del [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; Iscritta a Rieti in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da:
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a rogito del Tribunale di Rieti in data [redacted] ai
nn. [redacted] trascritto a in data [redacted] ai nn. [redacted]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.

Spese di gestione condominiale: 260,00 €/anno divise in 4 rate trimestrali

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A favore di: [redacted] e [redacted]
[redacted] proprietari ante ventennio. In forza di atto di compravendita autentificato nelle firme - a rogito di [redacted] in data 10/11/1976, ai nn. 4203; trascritto a Rieti, in data 11/11/1976, ai nn. 6931/6220.

Titolare/Proprietario: A favore di: [redacted] Contro: [redacted]
[redacted] dal 22/02/2006 al 05/11/2015. In forza di atto di compravendita a rogito del notaio [redacted] trascritto a Rieti, in data [redacted] ai nn. [redacted]



Note: E successivo atto di conferma del Notaio [redacted] repertorio [redacted] raccolta [redacted] registrato a rieti in data [redacted] al n. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. in data [redacted] ai nn. [redacted]

Titolare/Proprietario: A favore di: [redacted] Contro: [redacted] [redacted] al 05/11/2015 al 13/02/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] registrato a Rieti, in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Rieti, in data [redacted] ai nn. [redacted]

Titolare/Proprietario: A favore di: [redacted] Contro: [redacted] dal 13/02/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Rieti, in data [redacted] ai nn. [redacted]

Note: Nell'atto viene specificato che è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare di cui i cespiti venduti fanno parte, tra cui la centrale termica posta al piano seminterrato del fabbricato "B".

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire prot. 591 del 1973 - PRATICA EDILIZIA N. 36 del 1972 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di n. 3 villini

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/05/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 24/01/1973 al n. di prot. 591

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: Variante prot. 3822 del 10/07/1973, Pratica Edilizia n. 61 del 1973, Agibilità rilasciata il 08/02/1975 per il Villino "A", rilasciata il 27/07/1974 per i Villini "B" e "C"

Numero pratica: Variante Destinazione d'uso e costruzione Box - Pratica edilizia 36/1972

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: cambio di destinazione d'uso e costruzione box

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/05/1977 al n. di prot. 741/II

Rilascio in data 21/03/1978 al n. di prot. 741/II

Abitabilità/agibilità in data 24/10/1978

Numero pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria n. 96 del 24/11/2005 (Pratica edilizia 636/1995)

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Realizzazione di un alloggio residenziale nel sottotetto di un fabbricato

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 31/03/1995 al n. di prot. 5207

Rilascio in data 24/11/2005 al n. di prot. 96

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La richiesta di agibilità per l'appartamento sottotetto veniva presentata in data 19/08/2015, prot.

18116 del 20/08/2015. In data 08/09/2015 prot. 19377 il Comune di Fara Sabina richiedeva integrazione della documentazione finalizzata al rilascio di detto certificato. Dalla documentazione visionata nel corso dell'Accesso agli atti da parte della scrivente non risulta integrazione fornita dalla proprietà e pertanto non risulta certificato di agibilità per il bene oggetto della presente procedura.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Rispetto al titolo edilizio (Permesso di Costruire in Sanatoria n. 96/2005) risultano alcune variazioni della distribuzione interna degli ambienti, come meglio evidenziato nell'Allegato 01 alla presente relazione.

Non risulta il vano scala e la relativa scala a chiocciola che collega l'appartamento oggetto di valutazione al piano sottostante di altra proprietà.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Accertamento di conformità: € 3.000,00.

Oneri Totali presunti: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
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:	Zona B - Sottozona B2 - Completamento
Norme tecniche di attuazione:	Variante normativa alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., approvata con Deliberazione della G.R. n. 482 del 04.08.2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 66 del 18.08.2016, con le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere del CRpT (voto 227/1 del 12.11.2015) – Deliberazione di C.C. n. 70 del 05.12.2016 di presa d'atto del nuovo testo. Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (Np) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco



	fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento mansardato posto al piano secondo di una palazzina sita nel comune di Fara in Sabina, nella zona centrale di Passo Corese. L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, zona letto, servizio igienico e due balconi, per una superficie complessiva lorda di circa 46,00 mq. Completa la proprietà un garage al piano seminterrato della superficie di circa 16 mq e una quota di comproprietà del vano adibito ad ex centrale termica. Il bene si trova in discrete condizioni di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,50**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1977

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,8

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna

materiale: **mattomelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **gres e ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle ceramica** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **Piastrelle ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non fornita**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **non fornita**

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	NON FORNITA

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	NON FORNITA

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
Garage	sup reale lorda	15,00	0,50	7,50
Balconi	sup reale lorda	19,50	0,25	4,88
		80,50		58,38

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 2023 - Semestre 1

Zona: Fara in Sabina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni 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, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Fara in Sabina.

