



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
INTESA SAN PAOLO S.p.a.

contro:
XXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep.: **129/2019** (portante)
(riunita alla RGE 38/2023)

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.12.2024 __ ore 10.00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 (UNICO)

APPARTAMENTO (1/1) in porzione di edificio bifamiliare con **CORTE ESCLUSIVA** (1/1)
e
CORTE COMUNE ad altra unità immobiliare (1/2)

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
Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

Identificativo corpo: B - CORTE COMUNE

Corte Comune [Area Rurale] sita in:

Via Martiri della Resistenza 12 - Comune di **FARA in SABINA** (RI) 02032 - Fraz. Passo Corese

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato costituito da:

CORTE COMUNE

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - **proprietà ¼** C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Residenza: Via Martiri della Resistenza n.12, Passo Corese Fraz. di Fara Sabina
(RI) Stato Civile: coniugato con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- XXXXXXXXXXXX - **proprietà ¼** C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Residenza: Via Martiri della Resistenza n.12, Passo Corese Fraz. di Fara Sabina
(RI) Stato Civile: coniugata con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- XXX
Proprietà' ½ **(estranea alla procedura)**

Compendio pignorato identificato in CATASTO come segue :

Intestazione catastale:

- XXX
Proprietà` per 1/4 in regime di comunione dei beni con: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXX
Proprietà` per 1/4 in regime di comunione dei beni con: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXX
Proprietà' ½ **(estranea alla procedura)**

Identificazione catastale:

- **Fg. 46 p.lla 697 (Area Rurale)**
indirizzo Via Martiri della Resistenza n. 12 P.T. , comune di Fara in Sabina (Fraz. Passo Corese), Qualità : Area Rurale, superficie mq. 136, R.D : ----- R.A: -----
Derivante da:
VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/08/2016 Pratica n. RI0061852 in atti dal 09/08/2016 ATTIVITA A04 BONIFICA DEI FABBRICATI EX RURALI (n. 1705.1/2016)

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nella planimetria agli atti del catasto, sono state riscontrate modeste difformità riconducibili ad una diversa distribuzione di spazi interni, inerenti:

- spostamento della tramezzatura tra il locale bagno e la cucina
- parziale eliminazione della tramezzatura tra il locale Soggiorno ed il Tinello
- chiusura del vano di accesso tra il locale Soggiorno ed il corridoio con suddivisione del medesimo in due vani (Dis- 01 e Dis-02)

Regolarizzabili mediante: procedura "DOCFA"

Descrizione delle opere da sanare: (VSI) "*Variazione Spazi Interni*" ad unità immobiliare

Variazione DOCFA per "VSI":

Spese per la regolarizzazione:

€ **1.200,00** comprensive di onorari tecnici, oneri fiscali e tributi catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (*quartiere e zona*):

Compendio pignorato:

- **APPARTAMENTO** (Fg. 46 p.la 612 sub. 7)
con ingresso dalla "*corte comune*" al P. Terra di una porzione di edificio bifamiliare e annessa CORTE limitrofa ad uso esclusivo.
Si compone di: n. 2 camere, soggiorno, tinello, bagno, cucina, n. 2 disimpegno, n. 1 ripostiglio ed un sotto-scala, per una superficie utile calpestabile complessiva di mq. 87.95
Esposizione: Est-Sud-Ovest
Confini: Corte comune su tre lati (Fg. 46 p.la 697)
- **CORTE esclusiva** (Fg. 46 p.la 694)
di forma rettangolare, sviluppa una superficie di circa 80 mq. catastali su parte della quale è stato realizzato un piccolo manufatto di ca. 20 mq. ad uso pertinenziale non residenziale (magazzino-garage), in fatiscenti condizioni manutentive, privo di titolo edilizio, non regolarizzabile, da rimuovere (vedi note in "*Conformità Edilizia*").
Confini: Nord: p.la 695; Sud: p.la 572; Est: p.la 697; Ovest: p.lle 904, 813 e 812
- **CORTE COMUNE** (Fg. 46 p.la 697)
Disposta sui lati Est, Sud ed Ovest dell'appartamento, sviluppa complessivamente una superficie di circa 136 mq. catastali, pavimentata parte in asfalto e per la restante in pezzame di pietra posata alla "*palladiana*"
Confini: Nord: p.la 612; Sud: p.la 572; Est: Via Martiri della Resistenza; Ovest: p.lle 694 e 695

Il compendio pignorato è ubicato nel centro urbano di Passo Corese, frazione del comune di Fara in Sabina, in provincia di Rieti.

Con i suoi 7.000 abitanti circa, è di gran lunga la località più popolosa del territorio comunale. Sorta lungo la Via Salaria nei pressi dell'antica "Cures", le sue origini sono recenti e sono legate al ruolo di fondamentale snodo stradale e ferroviario che rappresenta per le comunicazioni dell'intera provincia di Rieti.

È infatti la prima località in territorio reatino che si incontra lungo la Via Salaria, nonché l'ultima località servita da ferrovia andando da Roma verso Rieti

TERRITORIO:

Passo Corese sorge nel triangolo delimitato dalla strada statale Salaria, dalla ferrovia Roma-Firenze e dalla strada regionale per Terni.

È bagnata dalle acque del Fosso di Corese, un piccolo torrente che subito dopo l'abitato confluisce nel Tevere.

Il nome dell'abitato deriva dal toponimo "Passo di Corese", che esisteva già prima dell'urbanizzazione della zona e indicava il punto in cui la vecchia Via Salaria passava con un ponte il fosso di Corese; la parola "passo" va quindi intesa nell'accezione di "attraversamento di un corso d'acqua" e non in quella di passo montano.

L'aggettivo corese (attribuito dapprima al torrente e successivamente al centro abitato) è la volgarizzazione del latino "curensis", aggettivo indicante l'antica città sabina di "Cures", che sorgeva nei dintorni.

STORIA:

L'attuale centro abitato di Passo Corese ha origini molto recenti, ma la zona circostante è stata certamente abitata sin dall'età preromana. Nelle vicinanze sorgeva infatti l'antica città sabina di "Cures", il più importante centro culturale e finanziario del popolo Sabino nonché punto di passaggio dell'importante strada consolare Via Salaria, città che prosperò dall'VIII secolo a.C. all'epoca augustea.

Alla fine dell'età classica "Cures" scomparve e a ricordarne il nome rimase solo il corso d'acqua che la lambiva, il fosso di "Cures" o "Curensis", poi volgarizzato in fosso di Corese; il punto in cui la Via Salaria attraversava il fosso prese quindi il nome di "Passo di Corese".

Nel medioevo la pianura del Tevere divenne un luogo paludoso e insalubre e rimase in tali condizioni fino all'Ottocento; questa situazione, insieme alla generale tendenza all'incastellamento, fece sì che i principali centri abitati si sviluppassero lontano dal "Passo di Corese", privilegiando i luoghi rialzati.

Sulle rovine dell'antica "Cures", in corrispondenza di una piccola altura (ad ovest dell'attuale centro urbano), si sviluppò un modesto castello noto con il nome di "Corese", che rappresentava l'unico luogo stabilmente abitato nei dintorni.

Corese fu posseduto prima dagli Orsini e poi dai Barberini; nel 1834 contava una popolazione di cento abitanti e la presenza di una chiesa parrocchiale. Ad ogni modo anche la zona del "passo di Corese" (a fondovalle) mantenne una discreta importanza, in quanto nodo di scambio tra i trasporti fluviali (fiume Tevere) e quelli terrestri (Via Salaria).

Per tale ragione, nel medioevo il "passo di Corese" divenne una stazione di posta e nei pressi del ponte sorse un'osteria, dove i viaggiatori potevano mangiare, riposarsi e cambiare i cavalli.

Per molti secoli il "passo di Corese" non fu un vero e proprio centro abitato ma un semplice luogo di transito, costituito dalla sola osteria. È solo nella seconda metà dell'Ottocento che, in corrispondenza del "passo di Corese", si iniziò a formare un vero e proprio centro abitato.

Questo cambiamento si deve, ancora una volta, al suo ruolo di importante snodo per le comunicazioni e i trasporti. Nel 1865, infatti, venne inaugurata la ferrovia Roma-Ancona, che collegava Roma alle città del nord e servì la zona con la stazione del Passo di Corese, poi rinominata in "Fara Sabina-Montelibretti"; in tal modo, la località divenne uno snodo non solo viario e fluviale, ma anche ferroviario.

La presenza della ferrovia e il fatto che proprio il ponte sul fosso Corese segnasse il confine tra re-

gno d'Italia e Stato Pontificio, fecero sì che nel 1867 la zona fosse coinvolta negli eventi della campagna dell'Agro romano per la liberazione di Roma: fu proprio nella stazione ferroviaria coresina che Giuseppe Garibaldi sciolse i suoi volontari dopo la sconfitta di Mentana, e da lì partirono i fratelli Cairoli con i loro compagni per raggiungere Roma.

Attorno alla stazione, in breve tempo, si svilupparono i primi edifici del nuovo centro abitato.

Nello stesso periodo, inoltre, venne realizzata nei suoi pressi una struttura militare di grandi dimensioni: la Regia Scuola Militare di Equitazione.

Al nuovo abitato venne inizialmente dato il nome di "Fara Sabina Scalo", ma in breve tempo si decise di cambiarlo in "Passo Corese", a ricordo del ponte sul fosso Corese che diede il primo toponimo alla zona.

Durante la seconda guerra mondiale, Passo Corese fu sede di un campo dove erano detenuti prigionieri di guerra alleati, il campo numero 54.

Nel dopoguerra, il centro abitato conobbe una vertiginosa crescita urbanistica e demografica.

Negli anni duemila Passo Corese è divenuta la località più popolosa del comune di Fara Sabina e uno dei centri più importanti di tutta la bassa Sabina.

Nella frazione sono sorti un polo didattico, sede di diversi istituti superiori, e soprattutto un grande polo industriale-logistico.

ECONOMIA:

Nel 2006 in sede di Conferenza dei servizi è stato approvato un importante progetto per la realizzazione di un'area industriale e logistica da parte della Regione Lazio che coinvolge circa 200 hm² di suolo. L'opera porterebbe secondo gli amministratori un notevole sviluppo commerciale per la cittadina sabina e l'intera provincia di Rieti, e favorirebbe la realizzazione di infrastrutture viarie lungamente attese dall'intera provincia, quale il collegamento ferroviario diretto con Rieti (linea Roma-Passo Corese-Rieti).

A luglio del 2016 "Amazon" ha annunciato la decisione di realizzare il suo secondo centro distribuzione italiano nel polo logistico di Passo Corese, scartando l'ipotesi di costruirlo a Frosinone, secondo un progetto che ha previsto la costruzione di un capannone con superficie di 61 000 m² e la creazione di 1200 posti di lavoro (2000-3000 posti tenendo conto dell'indotto previsto).

FERROVIE:

A Passo Corese si trova la stazione di Fara Sabina-Montelibretti, posta sulla tratta Roma-Orte (linea lenta), su cui opera il servizio regionale FL1, con treni ogni 15 minuti per Roma Tiburtina e l'aeroporto di Fiumicino e ogni mezz'ora per Poggio Mirteto.

La stazione è il principale nodo di accesso via treno alla capitale non solo per il comune di Fara Sabina, ma per tutta la parte della Sabina che si trova a monte della ferrovia, compreso il capoluogo di provincia Rieti (ragion per cui è stata più volte ipotizzata una ferrovia Passo Corese-Rieti); vi transitano ogni anno circa un milione e trecentomila passeggeri.

STRADE:

Passo Corese è anche un importante snodo stradale in quanto è attraversata dalla strada statale 4 Via Salaria (SS4), collegamento tra mar Tirreno ed Adriatico che, nonostante sia per quasi tutta la sua lunghezza ad una sola corsia per senso di marcia, costituisce una dorsale stradale dell'intera Sabina e il principale collegamento con la Capitale per i capoluoghi Rieti e Ascoli Piceno.

A Passo Corese inoltre ha inizio la SS4 Dir, una bretella a quattro corsie che si stacca dalla Salaria e la collega al casello di Fiano Romano dell'autostrada A1 Diramazione Nord, che insieme al tratto della Salaria a quattro corsie Settebagni-Castel Giubileo consente un collegamento autostradale diretto con il G.R.A. e la Tangenziale Est di Roma.

Inoltre a Passo Corese si stacca dalla Salaria anche la strada regionale 313 di Passo Corese, che si dirige verso nord attraversando vari centri della bassa Sabina e conduce fino a Terni (Umbria).

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi limitati.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Compendio occupato dai debitori esegutati e dai loro 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:

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:

Ipoteca volontaria

a favore di:

XX

contro:

XX

Ipoteca iscritta per la Prop. 1/1 sulle unità immobiliari:

- Fg. 46 p.lla 612 sub. 7 (appartamento)
- Fg. 46 p.lla 694 (corte esclusiva)

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00;

Atto a rogito della Dott.ssa Annamaria RASTELLO, Notaio in Roma (RM)

stipulato in data 18/02/2000 n. 14631;

Ipoteca iscritta a Rieti in data 26/02/2000 **Form. 154**;

Note:

(Ipoteca scaduta alla data odierna e non rinnovata)

• **Ipoteca volontaria** (attiva)

a favore di:

XX

contro:

XX

Ipoteca iscritta per la Prop. 1/1 sulle unità immobiliari:

- Fg. 46 p.lla 612 sub. 7 (appartamento)
- Fg. 46 p.lla 694 (corte esclusiva)

Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario ;

Importo ipoteca: € 187.200,00; Importo capitale: € 124.800,00;

Atto a rogito della Dott.ssa Annamaria RASTELLO, Notaio in Roma (RM)

stipulato in data 23/07/2009 nn. 19866/5889;

Ipoteca iscritta a Rieti in data 28/07/2009 **Form. 2289**

- **Ipoteca legale** (attiva)
a favore di:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;
Ipoteca iscritta sulle unità immobiliari:
 - Fg. 46 p.lla 612 sub. 7 (appartamento)
 - Fg. 46 p.lla 694 (corte esclusiva)per la quota di prop. 1/2 a carico del Sig. Manzo Valentino (in comunione legale)
Derivante da:
Ruolo e Avviso di addebito esecutivo ;
Importo ipoteca: € 77.667,14; Importo capitale: € 38.833,57;
A rogito dell' Agenzia delle Entrate in data 07/03/2018 nn. 707/9618;
Ipoteca iscritta a Rieti in data 08/03/2018 **Form.164** ;

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**
a favore di:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Pignoramento trascritto per la Prop. 1/1 sulle unità immobiliari:
 - Fg. 46 p.lla 612 sub. 7 (appartamento)
 - Fg. 46 p.lla 694 (corte esclusiva)Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili;
A rogito del Tribunale di Rieti in data 12/07/2019 nn. 703/2019
Pignoramento trascritto a Rieti in data 24/09/2019 **Form. 5823**;
(da cui ha è scaturita la procedura esecutiva RGE 129/2019)
- **Pignoramento** (in rettifica)
a favore di:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
A) Pignoramento trascritto per la Prop. 1/1 sulle unità immobiliari:
 - Fg. 46 p.lla 612 sub. 7 (appartamento)
 - Fg. 46 p.lla 694 (corte esclusiva)B) Pignoramento trascritto per la Prop. 1/2 sulle unità immobiliari:
 - Fg. 46 p.lla 697 (corte comune)

Cespiti rispettivamente identificati nella presente perizia come segue:

corpo: A - APPARTAMENTO con CORTE esclusiva (Prop. 1/1)

corpo: B - CORTE COMUNE (Prop. 1/2)

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ;
A rogito del Tribunale di Rieti in data 09/02/2023 nn. 177/2023
Pignoramento trascritto a Rieti in data 01/03/2023 **Form. 1547**;

Provenienza:

Quanto alienato è stato dalla medesima venditrice, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, edificato su parte dell'area pervenuta mediante acquisto da xxxxxxxxxxxx, nato a Pian Piandiscò (AR) in data 01.01.1923, giusto atto a rogito del Dott. Cesare Felicetti, Notaio in Poggio Mirteto (RI), stipulato in data 25.03.1961, Rep. 1883/862, registrato in data 27.03.1961, al n. 81, Vol. 450, trascritto a Rieti il 28.03.1961 con **Form. 665** e successiva attribuzione in proprietà esclusiva giusta atto di DIVISIONE a rogito del Dott. Pietro Cicconetti, Notaio in Fara Sabina (RI), stipulato in data 27.03.1965, Rep. 82/45, registrato a Leonessa (RI) il 13.04.1965 al n. 44, Vol. 55 e trascritto a Rieti il 26.04.1965 con **Form. 967**. Come già precisato, l'originario terreno sul quale è stato realizzato l'edificio all'interno del quale è attualmente inserito il compendio pignorato, è stato affrancato dall'Enfiteusi a favore del Comune di Fara Sabina (RI) giusta atto a rogito del citato Dott. Pietro Cicconetti, Notaio in Cittaducale (RI), stipulato in data 17.12.1970, registrato il 05.01.1971 al n. 11, Vol. 82 e trascritto a Rieti il 13.01.1971 con **Form. 103**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina non sono state rinvenute pratiche edilizie.
(Vedi attestazione prot. 13734 del 24.06.2021 - Allegato 4.1)

7.1 Conformità edilizia:

- **ABITAZIONE** (Fg. 46, p.lla 612 sub. 7):

Trattasi di unità immobiliare di remota edificazione, in epoca antecedente l'anno 1967 (cfr. Atto di compravendita a rogito della Dott.ssa Annamaria RASTELLO, Notaio in Roma (RM), stipulato in data 18/02/2000, Rep. 14630 – ALLEGATO 6.10), per la quale non è stato reperito alcun titolo edilizio presso gli archivi del Comune (V. *Certificato prot. 13734 del 24.06.2021 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina – Allegato 4.1*)

Dal confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti dal 02.02.2000, sono emerse modeste difformità riconducibili ad una diversa distribuzione di spazi interni:

- spostamento della tramezzatura tra il locale bagno e la cucina
- parziale eliminazione della tramezzatura tra il locale Soggiorno ed il Tinello
- chiusura del vano di accesso tra il locale Soggiorno ed il corridoio con suddivisione del medesimo in due vani (Dis- 01 e Dis-02)

Regolarizzabili mediante:

deposito presso il Comune di FARA SABINA (RI) di "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" (C.I.L.A.) per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Spese per la regolarizzazione a sanatoria presso il Comune:

€ 2.500,00 comprensivi di onorari tecnici, sanzione amministrativa (€ 1.000,00) e oneri fiscali.

- **CORTE esclusiva** (Fig. 46, p.lla 694):

Sulla corte esclusiva di proprietà dei debitori eseguiti attigua all'appartamento, separata da quest'ultimo da una corte comune con altra unità immobiliare (p.lla 697), è stato realizzato un piccolo manufatto ad uso "magazzino-garage" di ca. 20 mq., con struttura in muratura e copertura in ferro e tavelloni, in precarie condizioni statico-manutentive, con evidenti fenomeni di dissesto strutturale, lesioni del tessuto murario ed infiltrazioni apicali.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è emerso che per detto manufatto il Comune di FARA in SABINA (RI) non ha rilasciato alcun tipo di provvedimento autorizzativo, né risultano presentate istanze di sanatoria e/o condono edilizio.

Si ritiene che detta pertinenza non possa essere regolarizzata, non trovando applicazione, a giudizio dello scrivente, né l'art. 36 del DPR 380/2001 ("Accertamento di conformità"), né il combinato disposto degli artt. 40 comma 6 della L. 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 ("Sanatoria ex-post"), anche in virtù del fatto che :

- Le "ragioni del credito" per cui si procede (*Ipoteca Volontaria Form. 2289 del 28.07.2009, derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario concesso in data 23.07.2009*), risultano con data successiva sia al D.L. 269/2003 del 30.09.2003 (in vigore dal 01.10.2003) come anche alla relativa Legge di conversione (L. 326/2003) del 24.11.2003, ultima legge sul condono edilizio, (cd "3° Condo Edilizio").

Ne deriva che la stima del compendio non includerà detta pertinenza, i cui costi di rimozione e conseguente ripristino dello stato dei luoghi, considerata la modesta consistenza del manufatto, sono stati inclusi nella riduzione del valore del 15% dell'intero compendio, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E (Vedi p.to 8.4 : "Adeguamenti e correzioni della stima").

Si precisa inoltre che tale manufatto non risulta censito in catasto

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	D.G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996 Pubblicato sul BURL n. 12 del 30.04.1997 - S.O. n. 4
Zona omogenea:	zona "B" di "COMPLETAMENTO" - sottozona "B2"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 4.1: Certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di FARA in SABINA (RI) n. prot. 13734 del 24.06.2021
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato 4.1: Certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di FARA in SABINA (RI) n. prot. 13734 del 24.06.2021
Rapporto di copertura:	Vedi allegato 4.1: Certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di FARA in SABINA (RI) n. prot. 13734 del 24.06.2021
Altezza massima ammessa:	Vedi allegato 4.1: Certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di FARA in SABINA (RI) n. prot. 13734 del 24.06.2021
Volume massimo ammesso:	Vedi allegato 4.1: Certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di FARA in SABINA (RI) n. prot. 13734 del 24.06.2021
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Corpo: A - APPARTAMENTO in edificio bifamiliare con CORTE ESCLUSIVA

in Comune di **FARA in SABINA (RI)** Frazione **Passo Corese**
Via Martiri della Resistenza N. 12 (*catastale n. 10*)

- **APPARTAMENTO** (Fg. 46 p.la 612 sub. 7)
con ingresso dalla "corte comune" (p.la 697) al P. Terra di una porzione di edificio bifamiliare ed annessa CORTE limitrofa, ad uso esclusivo.
Si compone di: n. 2 camere, soggiorno, tinello, bagno, cucina, n. 2 disimpegni, n. 1 ripostiglio ed un sotto-scala, per una superficie utile calpestabile complessiva di mq. 87.95
Esposizione: Est-Sud-Ovest
Confini: Corte comune su tre lati (Fg. 46 p.la 697)

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: mediocri
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente
Pareti esterne	materiale: muratura di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: mediocri
Pavim. Esterna	inesistente
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: mediocri
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: portone blindato condizioni: mediocri
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: maioliche di monocottura condizioni: mediocri

Impianti:

Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Citofonico	tipologia: audio condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: mediocri conformità: da collaudare
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa condizioni: mediocri conformità: da collaudare
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: mediocri conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: mediocri conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: mediocri conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	anno 2000
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia esterna a metano e radiatori in alluminio
Stato impianto	mediocre
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	anno 2000
Esiste la dichiarazione di conformità	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.) e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	11,74	1,00	11,74
Tinello	sup reale netta	10,97	1,00	10,97
Disimpegno-01	sup reale netta	4,18	1,00	4,18
Bagno	sup reale netta	8,40	1,00	8,40
Camera-01	sup reale netta	15,24	1,00	15,24
Camera-02	sup reale netta	15,83	1,00	15,83
Rip-sottoscala	sup reale netta	2,21	0.50	1.11
Ripostiglio	sup reale netta	2,83	1,00	2,83
Cucina	sup reale netta	10,37	1,00	10,37
Disimpegno-02	sup reale netta	6,18	1,00	6,18
		87,95		86,85

Accessori

CORTE ESCLUSIVA (prop. 1/1)

Distinta al Fg. **46** p.lla **694**

Di forma rettangolare, sviluppa una superficie di circa 80 mq. catastali su parte della quale è stato realizzato un piccolo manufatto di ca. 20 mq. ad uso pertinenziale non residenziale (magazzino-garage), in fatiscenti condizioni manutentive, privo di titolo edilizio, da rimuovere.
(vedi note in "Conformità Edilizia").

Valore a corpo della corte esclusiva : € **5.000,00**

CORTE COMUNE (Prop. ½)

Distinta al Fg. **46** p.IIa **697**

Disposta sui lati Est, Sud ed Ovest dell'appartamento, sviluppa complessivamente una superficie di circa 136 mq. catastali, pavimentata parte in asfalto e per la restante in pezzame di pietra posata alla "palladiana"

Confini: Nord: p.IIa 612; Sud: p.IIa 572; Est: Via Martiri della Resistenza; Ovest: p.IIe 694 e 695

Valutazione inserita nella stima complessiva commisurata nella maggiore propensione alla vendita dell'intero compendio dovuta all'inserimento nel pignoramento di detta corte, inizialmente esclusa dalla procedura esecutiva.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Periodo: 2° Semestre 2023

Comune : Fara in Sabina (RI) - Fraz. Passo Corese

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente : Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Superficie di riferimento: Lorda

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Superficie di riferimento: Netta

Valore di mercato min (€/mq): 1080,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.560,00

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 si sono 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 e considerate le caratteristiche specifiche del compendio e dello specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato, è stato stimato in €/mq. 1.100,00 (di Sup. Lorda) corrispondente a ca. €/mq 1.300,00 ca. (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 in data 07.02.2020.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina (RI) ;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti ;
Uffici del Registro di Rieti ;
Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (fraz. Passo Corese);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: locali .

8.3 Valutazione corpi:

Corpi: (A+B)
APPARTAMENTO <i>Fg. 46 p.IIIa 612 sub. 7 (Prop. 1/1)</i>
CORTE esclusiva <i>Fg. 46 p.IIIa 694 (Prop. 1/1)</i>
CORTE comune <i>Fg. 46 p.IIIa 697 (Prop. 1/2)</i>
in Comune di FARA in SABINA (RI) Frazione Passo Corese Via Martiri della Resistenza N. 12 (<i>catastale n. 10</i>)

Stima sintetica comparativa parametrica :

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	11,74		
Tinello	10,97		
Disimpegno-01	4,18		
Bagno	8,40		
Camera-01	15,24		
Camera-02	15,83		
Rip-sottoscala	1,11		
Ripostiglio	2,83		
Cucina	10,37		
Disimpegno-02	6,18		
	mq. 86,85	€/mq. 1.300,00	€ 112.905,00
Stima sintetica comparativa parametrica			€ 112.905,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo			€ 117.905,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore
Corpi	APPARTAMENTO (<i>Prop. 1/1</i>) in edificio bifamiliare con CORTE esclusiva (<i>Prop. 1/1</i>) e CORTE comune (<i>Prop. 1/2</i>)	€ 117.905,00

A+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
(Vedi p.to 7.1 – conformità edilizia) € 17.685,75

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia : € 2.500,00
(Vedi p.to 7.1 – conformità edilizia)

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 1.200,00
(Vedi p.to 1 - conformità catastale)

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda : € **96.000,00**

Data generazione:
14.05.2024

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti