

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **59/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2024 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice** [REDACTED]

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002, 003, 004, 005**

Esperto alla stima: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Vocabolo Madonna Grande snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 16, particella 525, subalterno 5, indirizzo Vocabolo Madonna Grande, piano 1, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 212 mq, rendita € 581,01

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** In corso di costruzione [F/3]

foglio 16, particella 525, subalterno 6, indirizzo Vocabolo Madonna Grande, piano 1, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria F/3

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

foglio 16, particella 524, subalterno 12, indirizzo Vocabolo Madonna Grande, piano T, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria D/8, rendita € 4.160,00

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

foglio 16, particella 525, subalterno 12, indirizzo Vocabolo Madonna Grande, piano T, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria C/1, classe 6, consistenza 168 mq, superficie 181 mq, rendita € 2.169,00

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

particella 525, subalterno 13, graffata con p.lla 524 sub 13, foglio 16, , indirizzo Vocabolo Madonna Grande, piano T, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria D/8, rendita € 3.060,00

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Vocabolo Madonna Grande snc - Magliano Sabina (RI) - 02046



**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], figlio del debitore comodato d'uso stipulato in data 15/01/2023 registrato a Rieti.

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Possesso:** Libero

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Possesso:** Libero

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2020 registrato a Rieti il 02/01/2020 ai nn.2911 Serie 3T, tipologia contratto: anni 6, scadenza 31/01/2026, per l'importo di euro 16.200,00 annui, con pagamento a cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Possesso:** Occupato [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2022 registrato per l'importo di euro 12.000,00 annui, con pagamento a cadenza mensile. Registrato a Rieti il 28/02/2023 ai nn.625 Serie 3T, tipologia contratto: anni 8, scadenza 30/06/2030.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

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

**Bene:** Vocabolo Madonna Grande snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

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

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

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

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI



**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vocabolo Madonna Grande snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 003

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 004

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 005

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Vocabolo Madonna Grande snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** Vocabolo Madonna Grande snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Vocabolo Madonna Grande snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

**Lotto:** 001

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005

**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo



**Bene:** Vocabolo Madonna Grande snc - Magliano Sabina (RI) - 02046

<b>Lotto: 001</b>	
<b>Valore complessivo intero (oltre IVA come per legge):</b>	<b>€ 122.908,70</b>
<b>Lotto: 002</b>	
<b>Valore complessivo intero(oltre IVA come per legge):</b>	<b>€ 45.425,00</b>
<b>Lotto: 003</b>	
<b>Valore complessivo intero(oltre IVA come per legge):</b>	<b>€ 98.850,00</b>
<b>Lotto: 004</b>	
<b>Valore complessivo intero(oltre IVA come per legge):</b>	<b>€ 256.610,00</b>
<b>Lotto: 005</b>	
<b>Valore complessivo intero(oltre IVA come per legge):</b>	<b>€ 336.000,00</b>



**Beni in Magliano Sabina (RI)**  
Vocabolo Madonna Grande 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 Vocabolo Madonna Grande snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** [REDACTED] - **Diritto del concedente**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 16, particella 525, subalterno 5, indirizzo Vocabolo Madonna Grande, piano 1, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie 212 mq, rendita € 581,01

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

Confini: Il bene confina con la p.lla 524 sub 5, p.lla 525 sub 6 e spazi comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale è stato realizzato in difformità un tramezzo all'interno di una camera da letto come meglio descritto nell'Allegato n. 01.

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):**

L'immobile è situato nella periferia di Magliano Sabina. Nella zona insistono diverse strutture commerciali oltre alla Casa della Salute Magliano Sabina. La posizione prossima alla via principale



che consente di raggiungere la vicina rete autostradale e ferroviaria valorizza l'immobile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da [REDACTED] figlio del debitore con contratto di comodato d'uso stipulato in data 15/01/2023, registrato a Rieti il 21/02/2023, senza limiti di tempo.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento .**

Note: Si stima un canone di affitto congruo in 650,00 € mensili con riferimento allo stato dei luoghi e in considerazione dei valori di locazione della zona.

### 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:

- A rogito di Notaio [REDACTED] in data 27/10/1997 ai nn. 12333/1520; Iscritto/trascritto a Rieti in data 24/11/1997 ai nn. Reg. Gen. n. 7154/Reg. Part. n. 5611; Atto di vincolo a favore del Comune di Magliano Sabina come richiesto dal Comune stesso con nota del 30/04/1997 prot. n.4222/UT relativa alla Pratica Edilizia n. 2352 del 1997 per i terreni di proprietà [REDACTED] individuati al Catasto Terreni al Foglio 16 p.lle 262, 266 e 265.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00 Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito del notaio [REDACTED]



██████████ in data 25/03/2004 al n. 14413; Iscritta a Rieti in data 02.04.2004 al Reg.Part. n. 518 e Reg. Gen. 2995. Ipoteca gravante sul bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part. 524 sub. 2 e sul bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part. 525 sub. 2 e altri beni estranei alla procedura.

Nota: A margine della stessa risulta annotazione n. 1056/8633 del 08.07.2010 – restituzione di beni con la quale è stato liberato il bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part. 524 sub. 2.

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di ██████████ contro la ██████████, Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito del notaio ██████████ in data 09/06/2010 ai nn. 22354/10990; Iscritta a Rieti in data 16.06.2010 al n. 1376 Reg. Part. e 7756 Reg. Gen. Grava sulla proprietà superficaria dei seguenti beni: N.C.E.U. fg. 16 part. 525 subalterni 2, 3, 5 e 6.

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di ██████████ contro ██████████ (terzo datore), , ██████████ bina ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 410.000,00; Importo capitale: € 205.000,00 ; A rogito del notaio ██████████ in data 23/02/2016 ai nn. 41564/29501; Iscritta a Rieti in data 02.03.2016 al Reg. Part.n. 127 e Reg. Gen.1679.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████ da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 11/04/2023 ai nn. 394 trascritto a Rieti in data 31/05/2023 nn. Reg. Gen. n. 5503/Reg. Part. n. 4364;

#### 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: Condominio non costituito**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-**



**to 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:** [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 21/02/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Atto di modifica società a rogito di Notaio [REDACTED] di Roma, in data 21/02/2019, ai nn. 68467/28781.

Note: Atto iscritto al registro delle Imprese in data 26/02/20219 al n. 6211

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 30/01/2008 al 21/02/2019. In forza di Atto di modifica ragione sociale per scrittura privata autenticata - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 30/06/2008, ai nn. 18858/8716; trascritto a Rieti, in data 17/07/2008, ai nn. 8221/Reg. Part. 6232.

Note: Successive rettifiche autenticate dallo stesso notaio in data 30/06/2008 Rep. 18858, Racc. 8716, trascritta a Rieti il 5/11/2015 Reg. Part-. 7189, Reg. Gen. 8801 e in data 17/06/2014 Rep. 28062, Racc. 14951, trascritta a Rieti il 10/07/2014 Reg. Part-. 4511, Reg. Gen. 5385.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 31/07/1998 al 30/01/2008. In forza di Atto di trasformazione - a rogito di Notaio [REDACTED] in Magliano Sabina, in data 31/07/1998, ai nn. 12574.

Note: Iscritto al registro delle Imprese in data 08/09/1998.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal [REDACTED] e dal [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio Matteo Nobile di Magliano Sabina del 22/04/1988, rep. 12481 trascritto in Rieti in data 06/05/1998 ai nn. 2054/2489, con riferimento al terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 part. 494.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal [REDACTED] e dalla [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Magliano Sabina del 22/04/1988, rep. 12481 trascritto in Rieti in data 06/05/1998 ai nn. 2055/2490 - con riferimento al terreno al Catasto Terreni al Fg. 16 part. 496.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente per la quota di 5/6 dal 25/03/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 25/03/2014, ai nn. 27776/14769; trascritto a Rieti, in data 10/04/2014, ai nn. Reg. Gen. n. 2993/Reg. Part. 2444.

Note: In merito ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Sabina al Foglio 16 p.IIa 525 sub 5, 2, 3, 6 e area su cui insistono i fabbricati individuata al Catasto terreni al Foglio 16 p.IIa 525.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente per la quota di 1/6 dal 18/11/2017 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Rieti, in data 05/03/2014, ai nn. 325 volume 9990/14; trascritto a Rieti, in



data 27/03/2014, ai nn. Reg. Gen. n. 2500/Reg. Part. 2034.

Note: Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Rieti in data 02/03/2016 Reg. Part. 1362, Reg. Gen. 1678. Con lo stesso atto [redacted] divenivano proprietari della quota rispettivamente di 4/6 e di 1/6 dei beni individuati al Catasto fabbricati al Foglio 16 p.lla 525 sub 2, 3, 5, 6 e al Catasto Terreni al Foglio 16 p.lla 526.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per la quota di 1/6 e [redacted] per la quota di 1/6, da [redacted] deceduta in data 18/11/2017 per successione - atto di denuncia successione integrativa n. 325 volume 9990/14 presentata all'ufficio del registro di Rieti in data 05/03/2014 e trascritta il 27/03/2014 ai nn. 2034/2500 - accettazione tacita dell'eredità trascritta a Rieti in data 02/03/2016 ai nn. 1362/1678 - relativamente ai beni distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 16 part. 525 sub. 2, 3, 5 e 6.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] per il diritto di superficie del concedente dal 19/03/2010 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [redacted] in Terni, in data 19/03/2010, ai nn. 21997/10757; trascritto a Rieti, in data 02/04/2010, ai nn. Reg. Gen. n. 4410/Reg. Part. 3220.  
Note: Relativamente al bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 16 p.lla 524 e 526

**Titolare/Proprietario:** [redacted] o per la quota di 1/2 ciascuno dal 13/07/1977 al 25/03/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted], in data 13/07/1977, ai nn. 2769.  
Note: In merito ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Sabina al Foglio 16 p.lla 525 sub 5, 2, 3, 6 e area su cui insistono i fabbricati individuata al Catasto terreni al Foglio 16 p.lla 525.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] o per la quota di 1/2 ciascuno dal 12/03/1998 al 19/03/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] in Magliano Sabina, in data 12/03/1998, ai nn. 26-03-1998; trascritto a Rieti, in data 26/03/1998, ai nn. Reg. Gen. n. 1670/Reg. Part. 1409.  
Note: e atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] in Magliano Sabina del 28/11/1996 rep. 12054 trascritto a Rieti il 10/12/1996 Reg. Gen. 8754 e Reg. Part. 7083. Relativamente al bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 524 p.lla 524.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Per la ricostruzione dell'iter edilizio si faccia riferimento all'Allegato n. 04 Pratiche edilizie, parte integrante della presente sezione.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 878 del 1998 - Pratica Edilizia n. 2405 DEL 1997

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato da adibire a attività commerciale

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 29/10/1997 al n. di prot. 11637

Rilascio in data 06/05/1998 al n. di prot. 3831

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 936 del 2000 in variante. Pratica Edilizia 2545 del 1999

Intestazione: [redacted]



Tipo pratica: Concessione edilizia in variante  
Per lavori: Sopraelevazione con copertura a tetto  
Oggetto: Variante  
Presentazione in data 16/03/1999  
Rilascio in data 04/01/2000 al n. di prot. 75  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 32 del 2004 in variante. Pratica Edilizia n. 2710 del 2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante  
Per lavori: in variante alla C.E. 878/98 e C.E. 936/00, modifiche interne, sistemazione piazzale antistante e circostante il fabbricato.  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 05/03/2001 al n. di prot. 2848  
Rilascio in data 16/03/2004 al n. di prot. 6470  
Abitabilità/agibilità in data 06/04/2001 al n. di prot. 4815  
NOTE: Risulta richiesta di agibilità del certificato di agibilità prot. 4815 del 2001

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 156 del 2006. Pratica Edilizia n. 3069 del 2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: per la realizzazione di un ampliamento di un fabbricato adibito ad attività commerciale in Loc. Madonna Grande  
Oggetto: Ampliamento  
Presentazione in data 19/12/2005 al n. di prot. 16545  
Rilascio in data 26/07/2006 al n. di prot. 10598

Numero pratica: SCIA n. 146 prot. 9824 del 2011 per manutenzione straordinaria -

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: realizzazione impianto fotovoltaico sul tetto di copertura  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 11/07/2011 al n. di prot. 9824  
NOTE: Fine Lavori del 27/08/2012 prot. 10603 del 28/08/2012.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 683 del 2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Frazionamento senza opere e cambio di destinazione d'uso  
Presentazione in data 21/07/2014 al n. di prot. 8764  
NOTE: Fine lavori prot. 9051 del 14/07/2015

Numero pratica: SCIA N. 393 Prot. 13663 del 17/12/2018

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa  
Per lavori: Frazionamento  
Presentazione in data 17/12/2018 al n. di prot. 13663  
Rilascio in data 18/12/2018 al n. di prot. 13709  
NOTE: Inerente la p.lla 524 sub 12

Numero pratica: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA 170 del 04/12/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Assevrata



Per lavori: Frazionamento locale commerciale e lavori di adeguamento degli interni

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 04/12/2019 al n. di prot. 13152

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

NOTE: Richiesta di agibilità Prot. 11132 del 18/10/2019 e SCIA per agibilità del 10/02/2021 Pratica Edilizia inerente la p.lla 525 sub 12

Numero pratica: SCIA n. 427 del 2020 prot. 3123 del 12/03/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: apertura porta su muratura portante

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/03/2020 al n. di prot. 3123

NOTE: Collaudo e fine lavori del 23/11/2020 prot 13281 del 25/11/2020.

Numero pratica: Pratica SUAP 4567 del 7/12/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Segnalazione Certificato di Agibilità

Per lavori: Frazionamento locale Commerciale

Presentazione in data 07/12/2020 al n. di prot. 4567

NOTE: In riferimento al bene individuato al Foglio 16 p.la 525 sub 12 con prot. 14869 del 29/12/2020 e successivamente con prot. 4841 del 15/04/2021 venivano richieste integrazioni della pratica presentata dalla MCM il 07/12/2020 con prot. 4567. Il titolare forniva copia della Segnalazione Certificata per la richiesta di agibilità del 10/02/2021 e relativa attestazione prot. 5943 del 10/05/2021.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento ai titoli edilizi rilasciati alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Sabina, risulta una diversa distribuzione degli ambienti al piano sottotetto del fabbricato in cui insiste il bene oggetto di valutazione. Nello specifico, i locali hanno altezze differenti ed i locali che erano destinati a lavatoio-stenditoio e ripostiglio attualmente sono utilizzati come camera e cucina. I locali previsti come sottotetto sono stati realizzati a terrazza.

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

Accertamento di conformità: € 15.000,00

Oneri Totali: **€ 15.000,00**

Note: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, oltre alla verifica degli standard urbanistici è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con i vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 15.000,00. Le eventuali spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

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



**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale n. 9847 del 20/12/1994
Zona omogenea:	D - ARTIGIANALE, COMMERCIALE, INDUSTRIALE - Sottozona D2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti commerciali, artigianali di piccola dimensione, strutture ricettive quali Motel, Alberghi, ristoranti. 1. Per tale sottozona è consentito il rilascio della concessione singola per nuclei territoriali non superiori a Ha 1,00. mentre per i nuclei territoriali superiori, il rilascio della concessione ad edificare è subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato. 2. Gli edifici e parametri edilizi sono i seguenti: - Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$ - Lotto minimo 2.000 mq - Altezza massima $H = 13,50 \text{ ml}$ - Distacco dai confini 5,00 ml - Aree destinate a servizi e parcheggi pubblici = 10 % dell'intera superficie

**Note sulla conformità:**

È stato eseguito un cambio di destinazione d'uso e sono state variate le superfici coperte e le altezze del piano di copertura.

**Per quanto sopra non 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 di civile abitazione sito in Vocabolo Madonna Grande nella periferia di Magliano Sabina (Ri).

Il bene, in buono stato di manutenzione, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due servizi ed un ripostiglio. La superficie residenziale netta complessiva è pari a circa 160 mq. Completano la proprietà aree a terrazzo per una superficie complessiva pari a circa 120 mq.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] - Diritto del concedente

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 [REDACTED] - Proprietà superficiataria

Cod. Fis. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **312,76**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa 2,25 ml/ 3,40 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

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

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Legno blindato</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>non reperito certificato di conformità</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>non reperito certificato di conformità</b>

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

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



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NON FORNITA

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.Ila 525 sub 5 - Vani principali e accessori al Piano Primo Sottotetto	sup reale lorda	190,76	1,00	190,76
P.Ila 525 sub 5 - Area a terrazzo	sup reale lorda	122,00	0,35	42,70
		<b>312,76</b>		<b>233,46</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Magliano Sabina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00

## 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.

Nella valutazione del bene si è tenuto conto delle difformità edilizio/urbanistiche e, non potendo escludere la possibilità di ripristino dello stato assentito dal Comune di Magliano Sabina, si considera il valore a mq di € 700,00.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di del Comune di Magliano Sabina;

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 163.422,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.Ila 525 sub 5 - Vani principali e accessori al Piano Primo Sottotetto	190,76	€ 700,00	€ 133.532,00
P.Ila 525 sub 5 - Area a terrazzo	42,70	€ 700,00	€ 29.890,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 163.422,00
Valore corpo			€ 163.422,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 163.422,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	233,46	€ 163.422,00	€ 163.422,00

### 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. € 24.513,30



(in.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 16.000,00

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 (Oltre IVA come per Legge): € **122.908,70**



**Lotto: 002**

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.**

**In corso di costruzione[F/3] sito in Vocabolo Madonna Grande snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Diritto del concedente**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 16, particella 525, subalterno 6, indirizzo Vocabolo Madonna Grande, piano 1, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria F/3

Derivante da: VARIAZIONE del 02/09/2008 Pratica n. RIO116758 in atti dal 02/09/2008 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4339.1/2008) Indirizzo VOCABOLO MADONNA GRANDE Piano 1

Confini: Il bene confina con la p.lla 524 sub 5 e spazi comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta planimetria catastale. Occorrerà provvedere alla pratica Docfa una volta concluso l'iter edilizio come meglio descritto nell'Allegato n. 01.

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):**

L'immobile è situato nella periferia di Magliano Sabina. Nella zona insistono diverse strutture commerciali oltre alla Casa della Salute Magliano Sabina. La posizione prossima alla via principale che consente di raggiungere la vicina rete autostradale e ferroviaria valorizza l'immobile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.



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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

- A rogito di Notaio [redacted] e in data 27/10/1997 ai nn. 12333/1520; Iscritto/trascritto a Rieti in data 24/11/1997 ai nn. Reg. Gen. n. 7154/Reg. Part. n. 5611; Atto di vincolo a favore del Comune di Magliano Sabina come richiesto dal Comune stesso con nota del 30/04/1997 prot. n.4222/UT relativa alla Pratica Edilizia n. 2352 del 1997 per i terreni di proprietà [redacted] individuati al Catasto Terreni al Foglio 16 p.lle 262, 266 e 265.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00 Importo capitale: € 350.000,00; A rogito del notaio [redacted] in data 25/03/2004 al n. 14413; Iscritta a Rieti in data 02.04.2004 al Reg.Part. n. 518 e Reg. Gen. 2995. Ipoteca gravante sul bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part. 524 sub. 2 e sul bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part. 525 sub. 2 e altri beni estranei alla procedura.  
Nota: A margine della stessa risulta annotazione n. 1056/8633 del 08.07.2010 – res-  
tituzione di beni con la quale è stato liberato il bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part. 524 sub. 2.

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [redacted]



██████████ contro la ██████████ Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito del notaio ██████████ in data 09/06/2010 ai nn. 22354/10990; Iscritta a Rieti in data 16.06.2010 al n. 1376 Reg. Part. e 7756 Reg. Gen. Grava sulla proprietà superficiale dei seguenti beni: N.C.E.U. fg. 16 part. 525 subalterni 2, 3, 5 e 6.

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di ██████████ contro ██████████ (terzo datore) ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 410.000,00; Importo capitale: € 205.000,00 ; A rogito del notaio ██████████ in data 23/02/2016 ai nn. 41564/29501; Iscritta a Rieti in data 02.03.2016 al Reg. Part.n. 127 e Reg. Gen.1679.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

. Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 11/04/2023 ai nn. 394 trascritto a Rieti in data 31/05/2023 nn. Reg. Gen. n. 5503/Reg. Part. n. 4364;

#### 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: Condominio non costituito**

**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:** [REDACTED] - [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 21/02/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Atto di modifica società a rogito di Notaio [REDACTED], in data 21/02/2019, ai nn. 68467/28781.

Note: Atto iscritto al registro delle Imprese in data 26/02/20219 al n. 6211

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 30/01/2008 al 21/02/2019. In forza di Atto di modifica ragione sociale per scrittura privata autenticata - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 30/06/2008, ai nn. 18858/8716; trascritto a Rieti, in data 17/07/2008, ai nn. 8221/Reg. Part. 6232.

Note: Successive rettifiche autenticate dallo stesso notaio in data 30/06/2008 Rep. 18858, Racc. 8716, trascritta a Rieti il 5/11/2015 Reg. Part-. 7189, Reg. Gen. 8801 e in data 17/06/2014 Rep. 28062, Racc. 14951, trascritta a Rieti il 10/07/2014 Reg. Part-. 4511, Reg. Gen. 5385.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 31/07/1998 al 30/01/2008. In forza di Atto di trasformazione - a rogito di Notaio [REDACTED] in Magliano Sabina, in data 31/07/1998, ai nn. 12574.

Note: Iscritto al registro delle Imprese in data 08/09/1998.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e dal [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Magliano Sabina del 22/04/1988, rep. 12481 trascritto in Rieti in data 06/05/1998 ai nn. 2054/2489, con riferimento al terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 part. 494.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e dalla [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notai [REDACTED] di Magliano Sabina del 22/04/1988, rep. 12481 trascritto in Rieti in data 06/05/1998 ai nn. 2055/2490 – con riferimento al terreno al Catasto Terreni al Fg. 16 part. 496.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente per la quota di 5/6 dal 25/03/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 25/03/2014, ai nn. 27776/14769; trascritto a Rieti, in data 10/04/2014, ai nn. Reg. Gen. n. 2993/Reg. Part. 2444.

Note: In merito ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Sabina al Foglio 16 p.lla 525 sub 5, 2, 3, 6 e area su cui insistono i fabbricati individuata al Catasto terreni al Foglio 16 p.lla 525.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente per la quota di 1/6 dal 18/11/2017 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Rieti, in data 05/03/2014, ai nn. 325 volume 9990/14; trascritto a Rieti, in data 27/03/2014, ai nn. Reg. Gen. n. 2500/Reg. Part. 2034.

Note: Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Rieti in data 02/03/2016 Reg. Part. 1362, Reg. Gen. 1678. Con lo stesso atto [REDACTED] e [REDACTED] divenivano proprietari della quota rispettivamente di 4/6 e di 1/6 dei beni individuati al Catasto fabbricati al Foglio 16 p.lla 525 sub 2, 3, 5, 6 e al Catasto Terreni al Foglio 16 p.lla 526.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/6 [REDACTED] per la quota di 1/6, da [REDACTED] deceduta in data 18/11/2017 per successione - atto di denuncia successione integrativa n. 325 volume 9990/14 presentata all'ufficio del registro di Rieti in data 05/03/2014 e trascritta il 27/03/2014



ai nn. 2034/2500 – accettazione tacita dell'eredità trascritta a Rieti in data 02/03/2016 ai nn. 1362/1678 - relativamente ai beni distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 16 part. 525 sub. 2, 3, 5 e 6.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente dal 19/03/2010 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 19/03/2010, ai nn. 21997/10757; trascritto a Rieti, in data 02/04/2010, ai nn. Reg. Gen. n. 4410/Reg. Part. 3220.

Note: Relativamente al bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 16 p.IIa 524 e 526

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dal 13/07/1977 al 25/03/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 13/07/1977, ai nn. 2769.

Note: In merito ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Sabina al Foglio 16 p.IIa 525 sub 5, 2, 3, 6 e area su cui insistono i fabbricati individuata al Catasto terreni al Foglio 16 p.IIa 525.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno. dal 12/03/1998 al 19/03/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in Magliano Sabina, in data 12/03/1998, ai nn. 26-03-1998; trascritto a Rieti, in data 26/03/1998, ai nn. Reg. Gen. n. 1670/Reg. Part. 1409.

Note: e atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in Magliano Sabina del 28/11/1996 rep. 12054 trascritto a Rieti il 10/12/1996 Reg. Gen. 8754 e Reg. Part. 7083. Relativamente al bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 524 p.IIa 524.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Per la ricostruzione dell'iter edilizio si faccia riferimento all'Allegato n. 04 Pratiche edilizie, parte integrante della presente sezione.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 878 del 1998 - Pratica Edilizia n. 2405 DEL 1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato da adibire a attività commerciale

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 29/10/1997 al n. di prot. 11637

Rilascio in data 06/05/1998 al n. di prot. 3831

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 936 del 2000 in variante. Pratica Edilizia 2545 del 1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante

Per lavori: Sopraelevazione con copertura a tetto

Oggetto: Variante

Presentazione in data 16/03/1999

Rilascio in data 04/01/2000 al n. di prot. 75

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 32 del 2004 in variante. Pratica Edilizia n. 2710 del 2003

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante



Per lavori: in variante alla C.E. 878/98 e C.E. 936/00, modifiche interne, sistemazione piazzale antistante e circostante il fabbricato.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2001 al n. di prot. 2848

Rilascio in data 16/03/2004 al n. di prot. 6470

Abitabilità/agibilità in data 06/04/2001 al n. di prot. 4815

NOTE: Risulta richiesta di agibilità del certificato di agibilità prot. 4815 del 2001

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 156 del 2006. Pratica Edilizia n. 3069 del 2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: per la realizzazione di un ampliamento di un fabbricato adibito ad attività commerciale in Loc. Madonna Grande

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/12/2005 al n. di prot. 16545

Rilascio in data 26/07/2006 al n. di prot. 10598

Numero pratica: SCIA n. 146 prot. 9824 del 2011 per manutenzione straordinaria -

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione impianto fotovoltaico sul tetto di copertura

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 11/07/2011 al n. di prot. 9824

NOTE: Fine Lavori del 27/08/2012 prot. 10603 del 28/08/2012.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 683 del 2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Frazionamento senza opere e cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 21/07/2014 al n. di prot. 8764

NOTE: Fine lavori prot. 9051 del 14/07/2015

Numero pratica: SCIA N. 393 Prot. 13663 del 17/12/2018

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Frazionamento

Presentazione in data 17/12/2018 al n. di prot. 13663

Rilascio in data 18/12/2018 al n. di prot. 13709

NOTE: Inerente la p.lla 524 sub 12

Numero pratica: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA 170 del 04/12/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Assevrata

Per lavori: Frazionamento locale commerciale e lavori di adeguamento degli interni

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 04/12/2019 al n. di prot. 13152

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

NOTE: Richiesta di agibilità Prot. 11132 del 18/10/2019 e SCIA per agibilità del 10/02/2021 Pratica Edilizia inerente la p.lla 525 sub 12

Numero pratica: SCIA n. 427 del 2020 prot. 3123 del 12/03/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA



Per lavori: apertura porta su muratura portante

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/03/2020 al n. di prot. 3123

NOTE: Collaudo e fine lavori del 23/11/2020 prot 13281 del 25/11/2020.

Numero pratica: Pratica SUAP 4567 del 7/12/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Segnalazione Certificato di Agibilità

Per lavori: Frazionamento locale Commerciale

Presentazione in data 07/12/2020 al n. di prot. 4567

NOTE: In riferimento al bene individuato al Foglio 16 p.lla 525 sub 12 con prot. 14869 del 29/12/2020 e successivamente con prot. 4841 del 15/04/2021 venivano richieste integrazioni della pratica presentata dalla MCM il 07/12/2020 con prot. 4567. Il titolare forniva copia della Segnalazione Certificata per la richiesta di agibilità del 10/02/2021 e relativa attestazione prot. 5943 del 10/05/2021.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### In corso di costruzione [F/3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento ai titoli edilizi rilasciati alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Sabina, risulta una diversa distribuzione degli ambienti al piano sottotetto del fabbricato in cui insiste il bene oggetto di valutazione.

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

Accertamento di conformità: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Note: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, oltre alla verifica degli standard urbanistici, è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con i vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 5.000,00. Le eventuali spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale n. 9847 del 20/12/1994
Zona omogenea:	D - ARTIGIANALE, COMMERCIALE, INDUSTRIALE - Sottozona D2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti



	<p>ti commerciali, artigianali di piccola dimensione, strutture ricettive quali Motel, Alberghi, ristoranti.</p> <p>1. Per tale sottozona è consentito il rilascio della concessione singola per nuclei territoriali non superiori a Ha 1,00. mentre per i nuclei territoriali superiori, il rilascio della concessione ad edificare è subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato. 2. Gli edifici e parametri edilizi sono i seguenti: - Indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,50 mc/mq - Lotto minimo 2.000 mq - Altezza massima H = 13,50 ml - Distacco dai confini 5,00 ml - Aree destinate a servizi e parcheggi pubblici = 10 % dell'intera superficie</p>
--	---

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra non si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **In corso di costruzione [F/3]** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento di civile abitazione in corso di costruzione sito in Vocabolo Madonna Grande nella periferia di Magliano Sabina (Ri). Il bene allo stato grezzo sviluppa una superficie netta complessiva è pari a circa 98 mq.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Diritto del concedente**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa 1,60 ml/ 3,40 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: Sufficiente



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

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.Ila 525 sub 6 - Vani principali e accessori al Piano Primo Sottotetto	sup reale lorda	121,00	1,00	121,00
		<b>121,00</b>		<b>121,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Magliano Sabina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00

**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 di del Comune di Magliano Sabina;

Altre fonti di informazione: Nella considerazione del valore di mercato per il bene oggetto di valutazione si è tenuto conto del fatto che non tutta la superficie rilevata risulta essere conforme al titolo edilizio

**8.3 Valutazione corpi:****A. Bene futuro [F]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.IIa 525 sub 6 - Vani principali e accessori al Piano Primo Sottotetto	121,00	€ 500,00	€ 60.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.500,00
Valore corpo			€ 60.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.500,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	In corso di costruzione [F/3]	121,00	€ 60.500,00	€ 60.500,00

**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%)	€ 9.075,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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 (Oltre IVA come per Legge):	<b>€ 45.425,00</b>
--	--------------------



**Lotto: 003**

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.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Vocabolo Madonna Grande snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 d [REDACTED] - Diritto del concedente**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 d [REDACTED] - Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 16, particella 524, subalterno 12, indirizzo Vocabolo Madonna Grande, piano T, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria D/8, rendita € 4.160,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2020 Pratica n. RI0002382 in atti dal 20/01/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 330.1/2020)

Confini: Il bene confina con la p.lla 525 sub 13 e spazi comuni.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale risultano delle tramezzature interne in difformità. Occorrerà provvedere alla pratica Docfa una volta concluso l'iter edilizio come meglio descritto nell'Allegato n. 01.

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):**

L'immobile è situato nella periferia di Magliano Sabina. Nella zona insistono diverse strutture commerciali oltre alla Casa della Salute Magliano Sabina. La posizione prossima alla via principale che consente di raggiungere la vicina rete autostradale e ferroviaria valorizza l'immobile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato



**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### **Libero.**

Il bene era stato locato dalla [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 15/01/2023 registrato per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile. Registrato a Terni il 04/12/2023 ai nn.serie 3T n. 5502. Tipologia contratto: 6 anni, scadenza 31/01/2030.

Note: In data 22/01/2024 con protocollo 24012215134465184 - 000001 veniva presentata presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio di Terni comunicazione di risoluzione del contratto in data 02/02/2024.

### 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:*

- A rogito di Notaio [REDACTED] in data 27/10/1997 ai nn. 12333/1520; Iscritto/trascritto a Rieti in data 24/11/1997 ai nn. Reg. Gen. n. 7154/Reg. Part. n. 5611; Atto di vincolo a favore del Comune di Magliano Sabina come richiesto dal Comune stesso con nota del 30/04/1997 prot. n.4222/UT relativa alla Pratica Edilizia n. 2352 del 1997 per i terreni di proprietà [REDACTED] individuati al Catasto Terreni al Foglio16 p.lle 262, 266 e 265..

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

##### *4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [REDACTED] [REDACTED] contr [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00 Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito del notaio [REDACTED] in data 25/03/2004 al n. 14413; Iscritta a Rieti in data 02.04.2004 al Reg.Part. n. 518 e Reg. Gen. 2995. Ipoteca gravante sul bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part. 524 sub. 2 e sul bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part. 525 sub. 2 e altri beni estranei alla procedura.

Nota: A margine della stessa risulta annotazione n. 1056/8633 del 08.07.2010 – restituzione di beni con la quale è stato liberato il bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part.



524 sub. 2.

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito del notaio [REDACTED] in data 09/06/2010 ai nn. 22354/10990; Iscritta a Rieti in data 16.06.2010 al n. 1376 Reg. Art. e 7756 Reg. Gen. Grava sulla proprietà superficiale dei seguenti beni: N.C.E.U. fg. 16 part. 525 subalterni 2, 3, 5 e 6.

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (terzo datore), la [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 410.000,00; Importo capitale: € 205.000,00 ; A rogito del notaio [REDACTED] in data 23/02/2016 ai nn. 41564/29501; Iscritta a Rieti in data 02.03.2016 al Reg. Part.n. 127 e Reg. Gen.1679.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

. Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 11/04/2023 ai nn. 394 trascritto a Rieti in data 31/05/2023 nn. Reg. Gen. n. 5503/Reg. Part. n. 4364;

#### 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:** Condominio non costituito.

**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: [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 21/02/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Atto di modifica società a rogito di Notaio [REDACTED] di Roma, in data 21/02/2019, ai nn. 68467/28781.

Note: Atto iscritto al registro delle Imprese in data 26/02/20219 al n. 6211

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 30/01/2008 al 21/02/2019. In forza di Atto di modifica ragione sociale per scrittura privata autenticata - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 30/06/2008, ai nn. 18858/8716; trascritto a Rieti, in data 17/07/2008, ai nn. 8221/Reg. Part. 6232.

Note: Successive rettifiche autenticate dallo stesso notaio in data 30/06/2008 Rep. 18858, Racc. 8716, trascritta a Rieti il 5/11/2015 Reg. Part-. 7189, Reg. Gen. 8801 e in data 17/06/2014 Rep. 28062, Racc. 14951, trascritta a Rieti il 10/07/2014 Reg. Part-. 4511, Reg. Gen. 5385.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 31/07/1998 al 30/01/2008. In forza di Atto di trasformazione - a rogito di Notaio [REDACTED] in Magliano Sabina, in data 31/07/1998, ai nn. 12574.

Note: Iscritto al registro delle Imprese in data 08/09/1998.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e dal [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Magliano Sabina del 22/04/1988, rep. 12481 trascritto in Rieti in data 06/05/1998 ai nn. 2054/2489, con riferimento al terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 part. 494.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e dalla [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Magliano Sabina del 22/04/1988, rep. 12481 trascritto in Rieti in data 06/05/1998 ai nn. 2055/2490 – con riferimento al terreno al Catasto Terreni al Fg. 16 part. 496.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente per la quota di 5/6 dal 25/03/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 25/03/2014, ai nn. 27776/14769; trascritto a Rieti, in data 10/04/2014, ai nn. Reg. Gen. n. 2993/Reg. Part. 2444.

Note: In merito ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Sabina al Foglio 16 p.Ila 525 sub 5, 2, 3, 6 e area su cui insistono i fabbricati individuata al Catasto terreni al Foglio 16 p.Ila 525.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente per la quota di 1/6 dal 18/11/2017 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Rieti, in data 05/03/2014, ai nn. 325 volume 9990/14; trascritto a Rieti, in data 27/03/2014, ai nn. Reg. Gen. n. 2500/Reg. Part. 2034.

Note: Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Rieti in data 02/03/2016 Reg. Part. 1362, Reg. Gen. 1678. Con lo stesso atto [REDACTED] e [REDACTED] divenivano proprietari della quota rispettivamente di 4/6 e di 1/6 dei beni individuati al Catasto fabbricati al Foglio 16 p.Ila 525 sub 2, 3, 5, 6 e al Catasto Terreni al Foglio 16 p.Ila 526.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6, da [REDACTED] deceduta in data 18/11/2017 per successione - atto di denuncia successione integrativa n. 325 volume 9990/14 presentata all'ufficio del registro di Rieti in data 05/03/2014 e trascritta il 27/03/2014 ai nn. 2034/2500 – accettazione tacita dell'eredità trascritta a Rieti in data 02/03/2016 ai nn. 1362/1678 - relativamente ai beni distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 16 part. 525 sub. 2, 3, 5 e 6.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente dal 19/03/2010 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 19/03/2010, ai nn. 21997/10757; trascritto a Rieti, in data 02/04/2010, ai nn. Reg. Gen. n. 4410/Reg. Part. 3220.

Note: Relativamente al bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 16 p.lla 524 e 526

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dal 13/07/1977 al 25/03/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 13/07/1977, ai nn. 2769.

Note: In merito ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Sabina al Foglio 16 p.lla 525 sub 5, 2, 3, 6 e area su cui insistono i fabbricati individuata al Catasto terreni al Foglio 16 p.lla 525.

Titolare/Proprietario [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno. dal 12/03/1998 al 19/03/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in Magliano Sabina, in data 12/03/1998, ai nn. 26-03-1998; trascritto a Rieti, in data 26/03/1998, ai nn. Reg. Gen. n. 1670/Reg. Part. 1409.

Note: e atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in Magliano Sabina del 28/11/1996 rep. 12054 trascritto a Rieti il 10/12/1996 Reg. Gen. 8754 e Reg. Part. 7083. Relativamente al bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 524 p.lla 524.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Per la ricostruzione dell'iter edilizio si faccia riferimento all'Allegato n. 04 Pratiche edilizie, parte integrante della presente sezione.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 878 del 1998 - Pratica Edilizia n. 2405 DEL 1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato da adibire a attività commerciale

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 29/10/1997 al n. di prot. 11637

Rilascio in data 06/05/1998 al n. di prot. 3831

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 936 del 2000 in variante. Pratica Edilizia 2545 del 1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante

Per lavori: Sopraelevazione con copertura a tetto

Oggetto: Variante

Presentazione in data 16/03/1999

Rilascio in data 04/01/2000 al n. di prot. 75

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



Numero pratica: Permesso di costruire n. 32 del 2004 in variante. Pratica Edilizia n. 2710 del 2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: in variante alla C.E. 878/98 e C.E. 936/00, modifiche interne, sistemazione piazzale antistante e circostante il fabbricato.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2001 al n. di prot. 2848

Rilascio in data 16/03/2004 al n. di prot. 6470

Abitabilità/agibilità in data 06/04/2001 al n. di prot. 4815

NOTE: Risulta richiesta di agibilità del certificato di agibilità prot. 4815 del 2001

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 156 del 2006. Pratica Edilizia n. 3069 del 2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: per la realizzazione di un ampliamento di un fabbricato adibito ad attività commerciale in Loc. Madonna Grande

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/12/2005 al n. di prot. 16545

Rilascio in data 26/07/2006 al n. di prot. 10598

Numero pratica: SCIA n. 146 prot. 9824 del 2011 per manutenzione straordinaria -

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione impianto fotovoltaico sul tetto di copertura

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 11/07/2011 al n. di prot. 9824

NOTE: Fine Lavori del 27/08/2012 prot. 10603 del 28/08/2012.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 683 del 2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Frazionamento senza opere e cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 21/07/2014 al n. di prot. 8764

NOTE: Fine lavori prot. 9051 del 14/07/2015

Numero pratica: SCIA N. 393 Prot. 13663 del 17/12/2018

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Frazionamento

Presentazione in data 17/12/2018 al n. di prot. 13663

Rilascio in data 18/12/2018 al n. di prot. 13709

NOTE: Inerente la p.lla 524 sub 12

Numero pratica: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA 170 del 04/12/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Assevrata

Per lavori: Frazionamento locale commerciale e lavori di adeguamento degli interni

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 04/12/2019 al n. di prot. 13152

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

NOTE: Richiesta di agibilità Prot. 11132 del 18/10/2019 e SCIA per agibilità del 10/02/2021 Pratica Edilizia inerente la p.lla 525 sub 12



Numero pratica: SCIA n. 427 del 2020 prot. 3123 del 12/03/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: apertura porta su muratura portante

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/03/2020 al n. di prot. 3123

NOTE: Collaudo e fine lavori del 23/11/2020 prot 13281 del 25/11/2020.

Numero pratica: Pratica SUAP 4567 del 7/12/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Segnalazione Certificato di Agibilità

Per lavori: Frazionamento locale Commerciale

Presentazione in data 07/12/2020 al n. di prot. 4567

NOTE: In riferimento al bene individuato al Foglio 16 p.la 525 sub 12 con prot. 14869 del 29/12/2020 e successivamente con prot. 4841 del 15/04/2021 venivano richieste integrazioni della pratica presentata dalla MCM il 07/12/2020 con prot. 4567. Il titolare forniva copia della Segnalazione Certificata per la richiesta di agibilità del 10/02/2021 e relativa attestazione prot. 5943 del 10/05/2021.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento ai titoli edilizi rilasciati alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Sabina, risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni in corso di costruzione.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Accertamento di conformità: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 3.000,00. Le eventuali spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

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

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale n. 9847 del 20/12/1994



Zona omogenea:	D - ARTIGIANALE, COMMERCIALE, INDUSTRIALE - Sottozona D2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti commerciali, artigianali di piccola dimensione, strutture ricettive quali Motel, Alberghi, ristoranti. 1. Per tale sottozona è consentito il rilascio della concessione singola per nuclei territoriali non superiori a Ha 1,00. mentre per i nuclei territoriali superiori, il rilascio della concessione ad edificare è subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato. 2. Gli edifici e parametri edilizi sono i seguenti: - Indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,50 mc/mq - Lotto minimo 2.000 mq - Altezza massima H = 13,50 ml - Distacco dai confini 5,00 ml - Aree destinate a servizi e parcheggi pubblici = 10 % dell'intera superficie

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale sito in Vocabolo Madonna Grande nella periferia di Magliano Sabina (Ri).

Il bene allo stato attuale non rifinito sviluppa una superficie netta complessiva pari a circa 96 mq.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Diritto del concedente**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa 4,00 ml





Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.Illa 524 sub 12 - Vani principali e accessori al Piano Terra	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
		<b>110,00</b>		<b>110,00</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: 2-2023

Zona: Magliano Sabina

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

**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 di del Comune di Magliano Sabina;

Altre fonti di informazione: Nella considerazione del valore di mercato per il bene oggetto di valutazione si è tenuto conto dello stato di fatto in cui si trova.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.lla 524 sub 12 - Vani principali e accessori al Piano Terra	110,00	€ 1.100,00	€ 121.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.000,00
Valore corpo			€ 121.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 121.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	110,00	€ 121.000,00	€ 121.000,00

**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% )	€ 18.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
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 (Oltre Iva come per Legge):	<b>€ 98.850,00</b>
--	--------------------



**Lotto: 004**

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.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Vocabolo Madonna Grande snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Diritto del concedente**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 16, particella 525, subalterno 12, indirizzo Vocabolo Madonna Grande, piano T, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria C/1, classe 6, consistenza 168 mq, superficie 181 mq, rendita € 2.169,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2021 Pratica n. RI0014530 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11120.1/2021)

Confini: Il bene confina con la p.lla 525 sub 13 e spazi comuni.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale risultano delle tramezzature interne in difformità. Occorrerà provvedere alla pratica Docfa una volta concluso l'iter edilizio come meglio descritto nell'Allegato n. 01.

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):**

L'immobile è situato nella periferia di Magliano Sabina. Nella zona insistono diverse strutture commerciali oltre alla Casa della Salute Magliano Sabina. La posizione prossima alla via principale che consente di raggiungere la vicina rete autostradale e ferroviaria valorizza l'immobile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato



**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2020 registrato per l'importo di euro 16.200,00 con cadenza mensile.

Registrato a Rieti il 02/01/2020 ai nn.2911 Serie 3T

Tipologia contratto: 6, scadenza 31/01/2026

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

### 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:

- A rogito di Notaio [redacted] in data 27/10/1997 ai nn. 12333/1520; Iscritto/trascritto a Rieti in data 24/11/1997 ai nn. Reg. Gen. n. 7154/Reg. Part. n. 5611; Atto di vincolo a favore del Comune di Magliano Sabina come richiesto dal Comune stesso con nota del 30/04/1997 prot. n.4222/UT relativa alla Pratica Edilizia n. 2352

[redacted]  
[redacted] individuati al  
Catasto Terreni al Foglio16 p.lle 262, 266 e 265..

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [redacted]  
[redacted] contro [redacted]  
[redacted]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 700.000,00 Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito del notaio  
[redacted] in data 25/03/2004 al n. 14413; Iscritta a Rieti in data 02.04.2004 al  
Reg.Part. n. 518 e Reg. Gen. 2995. Ipoteca gravante sul bene censito al N.C.E.U. al Fg.



16 part. 524 sub. 2 e sul bene censito al N.C.E.U. al Fig. 16 part. 525 sub. 2 e altri beni estranei alla procedura.

Nota: A margine della stessa risulta annotazione n. 1056/8633 del 08.07.2010 – res-  
tuzione di beni con la quale è stato liberato il bene censito al N.C.E.U. al Fig. 16 part.  
524 sub. 2.

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro la [REDACTED], Deri-  
vante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo  
capitale: € 350.000,00 ; A rogito del notaio [REDACTED] in data 09/06/2010 ai  
nn. 22354/10990; Iscritta a Rieti in data 16.06.2010 al n. 1376  
Reg. Part. e 7756 Reg. Gen. Grava sulla proprietà superficaria dei seguenti beni:  
N.C.E.U. fg. 16 part. 525 subalterni 2, 3, 5 e 6.

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [REDACTED] con-  
tro [REDACTED] (terzo datore), la [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: €  
410.000,00; Importo capitale: € 205.000,00 ; A rogito del notaio [REDACTED] in da-  
ta 23/02/2016 ai nn. 41564/29501; Iscritta a Rieti in data 02.03.2016 al Reg. Part.n.  
127 e Reg. Gen.1679.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

. Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento im-  
mobiliare ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 11/04/2023 ai nn. 394 trascritto a  
Rieti in data 31/05/2023 nn. Reg. Gen. n. 5503/Reg. Part. n. 4364;

#### 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: Condominio non costituito**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-  
to 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: [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 21/02/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Atto di modifica società a rogito di Notaio [REDACTED] di Roma, in data 21/02/2019, ai nn. 68467/28781.

Note: Atto iscritto al registro delle Imprese in data 26/02/20219 al n. 6211

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 30/01/2008 al 21/02/2019. In forza di Atto di modifica ragione sociale per scrittura privata autenticata - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 30/06/2008, ai nn. 18858/8716; trascritto a Rieti, in data 17/07/2008, ai nn. 8221/Reg. Part. 6232.

Note: Successive rettifiche autenticate dallo stesso notaio in data 30/06/2008 Rep. 18858, Racc. 8716, trascritta a Rieti il 5/11/2015 Reg. Part-. 7189, Reg. Gen. 8801 e in data 17/06/2014 Rep. 28062, Racc. 14951, trascritta a Rieti il 10/07/2014 Reg. Part-. 4511, Reg. Gen. 5385.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficaria dal 31/07/1998 al 30/01/2008. In forza di Atto di trasformazione - a rogito di Notaio [REDACTED] in Magliano Sabina, in data 31/07/1998, ai nn. 12574.

Note: Iscritto al registro delle Imprese in data 08/09/1998.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e dal [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Magliano Sabina del 22/04/1988, rep. 12481 trascritto in Rieti in data 06/05/1998 ai nn. 2054/2489, con riferimento al terreno distinto al catasto terreni al Fg. 16 part. 494.

Titolare/Proprietario: Vittori Albina e C Società in Nome Collettivo dal Sig. Dalla Muta Benvenuto e dalla Sig.ra Vittori Albina per atto di compravendita a rogito Notaio Matteo Nobile di Magliano Sabina del 22/04/1988, rep. 12481 trascritto in Rieti in data 06/05/1998 ai nn. 2055/2490 – con riferimento al terreno al Catasto Terreni al Fg. 16 part. 496.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente per la quota di 5/6 dal 25/03/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 25/03/2014, ai nn. 27776/14769; trascritto a Rieti, in data 10/04/2014, ai nn. Reg. Gen. n. 2993/Reg. Part. 2444.

Note: In merito ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Sabina al Foglio 16 p.IIa 525 sub 5, 2, 3, 6 e area su cui insistono i fabbricati individuata al Catasto terreni al Foglio 16 p.IIa 525.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente per la quota di 1/6 dal 18/11/2017 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Rieti, in data 05/03/2014, ai nn. 325 volume 9990/14; trascritto a Rieti, in data 27/03/2014, ai nn. Reg. Gen. n. 2500/Reg. Part. 2034.



Note: Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Rieti in data 02/03/2016 Reg. Part. 1362, Reg. Gen. 1678. Con lo stesso atto [REDACTED] e [REDACTED] divenivano proprietari della quota rispettivamente di 4/6 e di 1/6 dei beni individuati al Catasto fabbricati al Foglio 16 p.lla 525 sub 2, 3, 5, 6 e al Catasto Terreni al Foglio 16 p.lla 526.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6, da [REDACTED] deceduta in data 18/11/2017 per successione - atto di denuncia successione integrativa n. 325 volume 9990/14 presentata all'ufficio del registro di Rieti in data 05/03/2014 e trascritta il 27/03/2014 ai nn. 2034/2500 - accettazione tacita dell'eredità trascritta a Rieti in data 02/03/2016 ai nn. 1362/1678 - relativamente ai beni distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 16 part. 525 sub. 2, 3, 5 e 6.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente dal 19/03/2010 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 19/03/2010, ai nn. 21997/10757; trascritto a Rieti, in data 02/04/2010, ai nn. Reg. Gen. n. 4410/Reg. Part. 3220.

Note: Relativamente al bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 16 p.lla 524 e 526

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dal 13/07/1977 al 25/03/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in data 13/07/1977, ai nn. 2769.

Note: In merito ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Sabina al Foglio 16 p.lla 525 sub 5, 2, 3, 6 e area su cui insistono i fabbricati individuata al Catasto terreni al Foglio 16 p.lla 525.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dal 12/03/1998 al 19/03/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in Magliano Sabina, in data 12/03/1998, ai nn. 26-03-1998; trascritto a Rieti, in data 26/03/1998, ai nn. Reg. Gen. n. 1670/Reg. Part. 1409.

Note: e atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Nobile in Magliano Sabina del 28/11/1996 rep. 12054 trascritto a Rieti il 10/12/1996 Reg. Gen. 8754 e Reg. Part. 7083. Relativamente al bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 524 p.lla 524.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Per la ricostruzione dell'iter edilizio si faccia riferimento all'Allegato n. 04 Pratiche edilizie, parte integrante della presente sezione.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 878 del 1998 - Pratica Edilizia n. 2405 DEL 1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato da adibire a attività commerciale

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 29/10/1997 al n. di prot. 11637

Rilascio in data 06/05/1998 al n. di prot. 3831

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 936 del 2000 in variante. Pratica Edilizia 2545 del 1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante

Per lavori: Sopraelevazione con copertura a tetto



Oggetto: Variante  
Presentazione in data 16/03/1999  
Rilascio in data 04/01/2000 al n. di prot. 75  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 32 del 2004 in variante. Pratica Edilizia n. 2710 del 2003  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante  
Per lavori: in variante alla C.E. 878/98 e C.E. 936/00, modifiche interne, sistemazione piazzale antistante e circostante il fabbricato.  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 05/03/2001 al n. di prot. 2848  
Rilascio in data 16/03/2004 al n. di prot. 6470  
Abitabilità/agibilità in data 06/04/2001 al n. di prot. 4815  
NOTE: Risulta richiesta di agibilità del certificato di agibilità prot. 4815 del 2001

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 156 del 2006. Pratica Edilizia n. 3069 del 2005  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: per la realizzazione di un ampliamento di un fabbricato adibito ad attività commerciale in Loc. Madonna Grande  
Oggetto: Ampliamento  
Presentazione in data 19/12/2005 al n. di prot. 16545  
Rilascio in data 26/07/2006 al n. di prot. 10598

Numero pratica: SCIA n. 146 prot. 9824 del 2011 per manutenzione straordinaria -  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA  
Per lavori: realizzazione impianto fotovoltaico sul tetto di copertura  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 11/07/2011 al n. di prot. 9824  
NOTE: Fine Lavori del 27/08/2012 prot. 10603 del 28/08/2012.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 683 del 2014  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: Frazionamento senza opere e cambio di destinazione d'uso  
Presentazione in data 21/07/2014 al n. di prot. 8764  
NOTE: Fine lavori prot. 9051 del 14/07/2015

Numero pratica: SCIA N. 393 Prot. 13663 del 17/12/2018  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa  
Per lavori: Frazionamento  
Presentazione in data 17/12/2018 al n. di prot. 13663  
Rilascio in data 18/12/2018 al n. di prot. 13709  
NOTE: Inerente la p.lla 524 sub 12

Numero pratica: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA 170 del 04/12/2019  
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Assevrata  
Per lavori: Frazionamento locale commerciale e lavori di adeguamento degli interni  
Oggetto: Manutenzione ordinaria  
Presentazione in data 04/12/2019 al n. di prot. 13152



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

NOTE: Richiesta di agibilità Prot. 11132 del 18/10/2019 e SCIA per agibilità del 10/02/2021 Pratica Edilizia inerente la p.lla 525 sub 12

Numero pratica: SCIA n. 427 del 2020 prot. 3123 del 12/03/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: apertura porta su muratura portante

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/03/2020 al n. di prot. 3123

NOTE: Collaudo e fine lavori del 23/11/2020 prot 13281 del 25/11/2020.

Numero pratica: Pratica SUAP 4567 del 7/12/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Segnalazione Certificato di Agibilità

Per lavori: Frazionamento locale Commerciale

Presentazione in data 07/12/2020 al n. di prot. 4567

NOTE: In riferimento al bene individuato al Foglio 16 p.lla 525 sub 12 con prot. 14869 del 29/12/2020 e successivamente con prot. 4841 del 15/04/2021 venivano richieste integrazioni della pratica presentata dalla MCM il 07/12/2020 con prot. 4567. Il titolare forniva copia della Segnalazione Certificata per la richiesta di agibilità del 10/02/2021 e relativa attestazione prot. 5943 del 10/05/2021.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento ai titoli edilizi rilasciati alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Sabina, risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Accertamento di conformità: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 3.000,00. Le eventuali spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

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

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale n. 9847 del 20/12/1994
Zona omogenea:	D - ARTIGIANALE, COMMERCIALE, INDUSTRIALE - Sottozona D2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti commerciali, artigianali di piccola dimensione, strutture ricettive quali Motel, Alberghi, ristoranti. 1. Per tale sottozona è consentito il rilascio della concessione singola per nuclei territoriali non superiori a Ha 1,00. mentre per i nuclei territoriali superiori, il rilascio della concessione ad edificare è subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato. 2. Gli edifici e parametri edilizi sono i seguenti: - Indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,50 mc/mq - Lotto minimo 2.000 mq - Altezza massima H = 13,50 ml - Distacco dai confini 5,00 ml - Aree destinate a servizi e parcheggi pubblici = 10 % dell'intera superficie

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale sito in Vocabolo Madonna Grande nella periferia di Magliano Sabina (Ri).

Il bene, in buone condizioni di manutenzione, è attualmente locato e sviluppa una superficie netta complessiva è pari a circa 189 mq.

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Diritto del concedente**

Cod. Fiscale [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Superficie complessiva di circa mq **219,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa 4,00 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevoli</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres e ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NON FORNITA CERTIFICAZIONE

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Impianto a norma	NON FORNITA CERTIFICAZIONE

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NON FORNITA CERTIFICAZIONE

##### 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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.lla 525 sub 12 - Vani principali e accessori al Piano Terra	sup reale lorda	219,00	1,00	219,00
		<b>219,00</b>		<b>219,00</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: 2-2023

Zona: Magliano Sabina

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.900,00

**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 di del Comune di Magliano Sabina;

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 306.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.lla 525 sub 12 - Vani principali e accessori al Piano Terra	219,00	€ 1.400,00	€ 306.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 306.600,00
Valore corpo			€ 306.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 306.600,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	219,00	€ 306.600,00	€ 306.600,00

### 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% )	€ 45.990,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
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 (Oltre IVA come per Legge):	<b>€ 256.610,00</b>
--	---------------------



**Lotto: 005**

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.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Vocabolo Madonna Grande snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Diritto del concedente**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di [REDACTED] - **Proprietà superficiataria**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 16, particella 525, subalterno 13 graffata con p.lla 524 sub 13, indirizzo Vocabolo Madonna Grande, piano T, comune Magliano Sabina (codice: E812), categoria D/8, rendita € 3.060,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2021 Pratica n. RI0014530 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11120.1/2021)

Confini: Il bene confina con la p.lla 525 sub 12, p.lla 524 sub 12 e spazi comuni.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale risultano delle tramezzature interne in difformità. Occorrerà provvedere alla pratica Docfa una volta concluso l'iter edilizio come meglio descritto nell'Allegato n. 01.

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):**

L'immobile è situato nella periferia di Magliano Sabina. Nella zona insistono diverse strutture commerciali oltre alla Casa della Salute Magliano Sabina. La posizione prossima alla via principale che consente di raggiungere la vicina rete autostradale e ferroviaria valorizza l'immobile.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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



**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato  
**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** [redacted] con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2022 registrato per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.  
Registrato a Rieti il 28/02/2023 ai nn.625 Serie 3T  
Tipologia contratto: 8 anni, scadenza 30/06/2030

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

Note: In considerazione del fatto che il contratto di affitto di cui sopra comprende anche beni non oggetto della presente procedura esecutiva ed in considerazione del mercato immobiliare per beni simili nella zona, si considera congruo, per la sola unità immobiliare individuata nel presente Lotto 5, un canone di affitto annuo pari a € 12.000,00.

### 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:

- A rogito di Notaio [redacted] in data 27/10/1997 ai nn. 12333/1520; Iscritto/trascritto a Rieti in data 24/11/1997 ai nn. Reg. Gen. n. 7154/Reg. Part. n. 5611; Atto di vincolo a favore del Comune di Magliano Sabina come richiesto dal Comune stesso con nota del 30/04/1997 prot. n.4222/UT relativa alla Pratica Edilizia n. 2352 del 1997 per i terreni di proprietà [redacted] individuati al Catasto Terreni al Foglio16 p.lle 262, 266 e 265.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di [redacted]  
[redacted] contro [redacted]



Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00 Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito del notaio in data 25/03/2004 al n. 14413; Iscritta a Rieti in data 02.04.2004 al Reg.Part. n. 518 e Reg. Gen. 2995. Ipoteca gravante sul bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part. 524 sub. 2 e sul bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part. 525 sub. 2 e altri beni estranei alla procedura.

Nota: A margine della stessa risulta annotazione n. 1056/8633 del 08.07.2010 – restituzione di beni con la quale è stato liberato il bene censito al N.C.E.U. al Fg. 16 part. 524 sub. 2.

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di contro Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00 ; A rogito del notaio in data 09/06/2010 ai nn. 22354/10990; Iscritta a Rieti in data 16.06.2010 al n. 1376 Reg. Part. e 7756 Reg. Gen. Grava sulla proprietà superficaria dei seguenti beni: N.C.E.U. fg. 16 part. 525 subalterni 2, 3, 5 e 6.

- Ipoteca volontaria iscritta a favore di contro (terzo datore), la ; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 410.000,00; Importo capitale: € 205.000,00 ; A rogito del notaio in data 23/02/2016 ai nn. 41564/29501; Iscritta a Rieti in data 02.03.2016 al Reg. Part.n. 127 e Reg. Gen.1679.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

. Pignoramento a favore di contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 11/04/2023 ai nn. 394 trascritto a Rieti in data 31/05/2023 nn. Reg. Gen. n. 5503/Reg. Part. n. 4364;

#### 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: Condominio non costituito



**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: [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficiaria dal 21/02/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Atto di modifica società a rogito di Notaio [REDACTED] di Roma, in data 21/02/2019, ai nn. 68467/28781.

Note: Atto iscritto al registro delle Imprese in data 26/02/20219 al n. 6211

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficiaria dal 30/01/2008 al 21/02/2019. In forza di Atto di modifica ragione sociale per scrittura privata autenticata - a rogito di [REDACTED] in Terni, in data 30/06/2008, ai nn. 18858/8716; trascritto a Rieti, in data 17/07/2008, ai nn. 8221/Reg. Part. 6232.

Note: Successive rettifiche autenticate dallo stesso notaio in data 30/06/2008 Rep. 18858, Racc. 8716, trascritta a Rieti il 5/11/2015 Reg. Part-. 7189, Reg. Gen. 8801 e in data 17/06/2014 Rep. 28062, Racc. 14951, trascritta a Rieti il 10/07/2014 Reg. Part-. 4511, Reg. Gen. 5385.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per l'intero diritto di proprietà superficiaria dal 31/07/1998 al 30/01/2008. In forza di Atto di trasformazione - a rogito di Notai [REDACTED] in Magliano Sabina, in data 31/07/1998, ai nn. 12574.

Note: Iscritto al registro delle Imprese in data 08/09/1998.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Magliano Sabina del 22/04/1988, rep. 12481 trascritto in Rieti in data 06/05/1998 ai nn. 2054/2489, con riferimento al terreno distinto al catasto terreni al Fig. 16 part. 494.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e dalla [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Magliano Sabina del 22/04/1988, rep. 12481 trascritto in Rieti in data 06/05/1998 ai nn. 2055/2490 – con riferimento al terreno al Catasto Terreni al Fig. 16 part. 496.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente per la quota di 5/6 dal 25/03/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 25/03/2014, ai nn. 27776/14769; trascritto a Rieti, in data 10/04/2014, ai nn. Reg. Gen. n. 2993/Reg. Part. 2444.

Note: In merito ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Sabina al Foglio 16 p.la 525 sub 5, 2, 3, 6 e area su cui insistono i fabbricati individuata al Catasto terreni al Foglio 16 p.la 525.



Titolare/Proprietario: [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente per la quota di 1/6 dal 18/11/2017 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Rieti, in data 05/03/2014, ai nn. 325 volume 9990/14; trascritto a Rieti, in data 27/03/2014, ai nn. Reg. Gen. n. 2500/Reg. Part. 2034.

Note: Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Rieti in data 02/03/2016 Reg. Part. 1362, Reg. Gen. 1678. Con lo stesso atto [REDACTED] [REDACTED] divenivano proprietari della quota rispettivamente di 4/6 e di 1/6 dei beni individuati al Catasto fabbricati al Foglio 16 p.IIa 525 sub 2, 3, 5, 6 e al Catasto Terreni al Foglio 16 p.IIa 526.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/6 e [REDACTED] per la quota di 1/6, da [REDACTED] deceduta in data 18/11/2017 per successione - atto di denuncia successione integrativa n. 325 volume 9990/14 presentata all'ufficio del registro di Rieti in data 05/03/2014 e trascritta il 27/03/2014

ai nn. 2034/2500 – accettazione tacita dell'eredità trascritta a Rieti in data 02/03/2016 ai nn. 1362/1678 - relativamente ai beni distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 16 part. 525 sub. 2, 3, 5 e 6.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di superficie del concedente dal 19/03/2010 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio [REDACTED] in Terni, in data 19/03/2010, ai nn. 21997/10757; trascritto a Rieti, in data 02/04/2010, ai nn. Reg. Gen. n. 4410/Reg. Part. 3220.

Note: Relativamente al bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 16 p.IIa 524 e 526

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dal 13/07/1977 al 25/03/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 13/07/1977, ai nn. 2769.

Note: In merito ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano Sabina al Foglio 16 p.IIa 525 sub 5, 2, 3, 6 e area su cui insistono i fabbricati individuata al Catasto terreni al Foglio 16 p.IIa 525.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno dal 12/03/1998 al 19/03/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] in Magliano Sabina, in data 12/03/1998, ai nn. 26-03-1998; trascritto a Rieti, in data 26/03/1998, ai nn. Reg. Gen. n. 1670/Reg. Part. 1409.

Note: e atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in Magliano Sabina del 28/11/1996 rep. 12054 trascritto a Rieti il 10/12/1996 Reg. Gen. 8754 e Reg. Part. 7083. Relativamente al bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 524 p.IIa 524.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: Per la ricostruzione dell'iter edilizio si faccia riferimento all'Allegato n. 04 Pratiche edilizie, parte integrante della presente sezione.

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 878 del 1998 - Pratica Edilizia n. 2405 DEL 1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato da adibire a attività commerciale

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 29/10/1997 al n. di prot. 11637

Rilascio in data 06/05/1998 al n. di prot. 3831

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



Numero pratica: Concessione edilizia n. 936 del 2000 in variante. Pratica Edilizia 2545 del 1999

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in variante

Per lavori: Sopraelevazione con copertura a tetto

Oggetto: Variante

Presentazione in data 16/03/1999

Rilascio in data 04/01/2000 al n. di prot. 75

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Permesso di costruire n. 32 del 2004 in variante. Pratica Edilizia n. 2710 del 2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: in variante alla C.E. 878/98 e C.E. 936/00, modifiche interne, sistemazione piazzale antistante e circostante il fabbricato.

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2001 al n. di prot. 2848

Rilascio in data 16/03/2004 al n. di prot. 6470

Abitabilità/agibilità in data 06/04/2001 al n. di prot. 4815

NOTE: Risulta richiesta di agibilità del certificato di agibilità prot. 4815 del 2001

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 156 del 2006. Pratica Edilizia n. 3069 del 2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: per la realizzazione di un ampliamento di un fabbricato adibito ad attività commerciale in Loc. Madonna Grande

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 19/12/2005 al n. di prot. 16545

Rilascio in data 26/07/2006 al n. di prot. 10598

Numero pratica: SCIA n. 146 prot. 9824 del 2011 per manutenzione straordinaria -

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: realizzazione impianto fotovoltaico sul tetto di copertura

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 11/07/2011 al n. di prot. 9824

NOTE: Fine Lavori del 27/08/2012 prot. 10603 del 28/08/2012.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n. 683 del 2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Frazionamento senza opere e cambio di destinazione d'uso

Presentazione in data 21/07/2014 al n. di prot. 8764

NOTE: Fine lavori prot. 9051 del 14/07/2015

Numero pratica: SCIA N. 393 Prot. 13663 del 17/12/2018

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Frazionamento

Presentazione in data 17/12/2018 al n. di prot. 13663

Rilascio in data 18/12/2018 al n. di prot. 13709

NOTE: Inerente la p.lla 524 sub 12



Numero pratica: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA 170 del 04/12/2019

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Assevrata

Per lavori: Frazionamento locale commerciale e lavori di adeguamento degli interni

Oggetto: Manutenzione ordinaria

Presentazione in data 04/12/2019 al n. di prot. 13152

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

NOTE: Richiesta di agibilità Prot. 11132 del 18/10/2019 e SCIA per agibilità del 10/02/2021 Pratica Edilizia inerente la p.lla 525 sub 12

Numero pratica: SCIA n. 427 del 2020 prot. 3123 del 12/03/2020

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: apertura porta su muratura portante

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/03/2020 al n. di prot. 3123

NOTE: Collaudo e fine lavori del 23/11/2020 prot 13281 del 25/11/2020.

Numero pratica: Pratica SUAP 4567 del 7/12/2020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Segnalazione Certificato di Agibilità

Per lavori: Frazionamento locale Commerciale

Presentazione in data 07/12/2020 al n. di prot. 4567

NOTE: In riferimento al bene individuato al Foglio 16 p.lla 525 sub 12 con prot. 14869 del 29/12/2020 e successivamente con prot. 4841 del 15/04/2021 venivano richieste integrazioni della pratica presentata dalla MCM il 07/12/2020 con prot. 4567. Il titolare forniva copia della Segnalazione Certificata per la richiesta di agibilità del 10/02/2021 e relativa attestazione prot. 5943 del 10/05/2021.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento ai titoli edilizi rilasciati alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Sabina, risulta una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Accertamento di conformità: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 3.000,00. Le eventuali spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

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



**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale n. 9847 del 20/12/1994
Zona omogenea:	D - ARTIGIANALE, COMMERCIALE, INDUSTRIALE - Sottozona D2
Norme tecniche di attuazione:	Comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti commerciali, artigianali di piccola dimensione, strutture ricettive quali Motel, Alberghi, ristoranti. 1. Per tale sottozona è consentito il rilascio della concessione singola per nuclei territoriali non superiori a Ha 1,00. mentre per i nuclei territoriali superiori, il rilascio della concessione ad edificare è subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato. 2. Gli edifici e parametri edilizi sono i seguenti: - Indice di fabbricabilità fondiaria If = 1,50 mc/mq - Lotto minimo 2.000 mq - Altezza massima H = 13,50 ml - Distacco dai confini 5,00 ml - Aree destinate a servizi e parcheggi pubblici = 10 % dell'intera superficie

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale sito in Vocabolo Madonna Grande nella periferia di Magliano Sabina (Ri).

Il bene, in buone condizioni di manutenzione, sviluppa una superficie netta complessiva è pari a circa 400 mq.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di ██████████ - **Diritto del concedente**

Cod. Fiscale ██████████ - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 d [REDACTED] Proprietà superficiataria

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **400,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1997

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022

ha un'altezza utile interna di circa 4,00 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

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

Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente e scorrevoli</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in blocchi di tufo</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gres e ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NON FORNITA CERTIFICAZIONE

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Impianto a norma	NON FORNITA CERTIFICAZIONE

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P.lla 525 sub 13 - Vani principali e accessori al Piano Terra	sup reale lorda	400,00	1,00	400,00
		<b>400,00</b>		<b>400,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Magliano Sabina

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1900,00

**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 di del Comune di Magliano Sabina;

**8.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 400.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.lla 525 sub 13 - Vani principali e accessori al Piano Terra	400,00	€ 1.000,00	€ 400.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 400.000,00
Valore corpo			€ 400.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 400.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	400,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00

**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% ) € 60.000,00  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00  
 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 (Oltre IVA come per Legge): **€ 336.000,00**

Data generazione:  
 12-09-2024

L'Esperto alla stima

