

ALI INGEGNERIA  
ING. ANDREA GIOVANNELLI  
ATTIVITA' E LAVORI DI INGEGNERIA

Via Labro n°7 - 02100 - RIETI  
P.IVA 01281370575

Cell.: 339-7943839  
Mail: andrea\_giovannelli@yahoo.it

COMUNE DI MAGLIANO SABINA  
REGIONE LAZIO - PROVINCIA DI RIETI

Opera:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 72/2025

PROMOTORE: RIENZA SPV S.R.L. e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.  
G.I.: DOTT.SSA MARILINA GUGLIELMI

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- n° 00 - Indice degli allegati;
- n° 01 - Elaborati Grafici dei Beni Pignorati;
- n° 02 - Elaborati Fotografici dei Beni Pignorati;
- n° 03 - Risultanze Atti Agenzia delle Entrate (Visure Catastali, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali);
- n° 04 - Risultanze Ufficio Tecnico;
- n° 05 - Verbale di Sopralluogo;
- n° 06 - Certificazione Notarile Sostitutiva, Visure Ipotecastiche ed Atti di Provenienza;
- n° 07 - Ricevute delle Lettere Raccomandate vs. Debitore e delle Comunicazioni al Creditore ed al Custode;
- n° 08 - Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...);
- n° 09 - Attestati Prestazione Energetica (A.P.E.);
- n° 10 - Bozzetto Descrittivo.

Scala:  
[-]

Revisione:  
[-]

Data:  
MAR. '26

Committente:

TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:

Ing. ANDREA GIOVANNELLI



Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PER IL GIUDICE - VERSIONE PRIVACY

ELABORATO:

PERIZIA di STIMA

**TRIBUNALE DI RIETI**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:  
**RIENZA SPV S.R.L. e per essa CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

Contro:



N° Gen. Rep. **72/2025**  
Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/05/2026 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni:  
**Giudice Dott.ssa MARILINA GUGLIELMI**

Custode Giudiziario:  
**Avv. FRANCESCO MARIA PALOMBA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

**LOTTO 001 - CORPO A**  
(Lotto Unico – Corpo Unico)

**Esperto Alla Stima:** Ing. ANDREA GIOVANNELLI  
**Codice Fiscale:** GVNNDR77A30H282R  
**Partita IVA:** 0101281370575  
**Studio In:** Labro 7 – 02100 RIETI  
**Tel./Fax – Cell.:** 0746-203503 – 339-7943839  
**Email:** andrea\_giovanelli@yahoo.it  
**PEC:** andrea.giovanelli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Immobile sito nel Comune di Magliano Sabina (RI) - CAP 02046, Via di Santa Maria n.22, identificato al Catasto del suddetto Comune al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.

#### LOTTO 001

**CORPO A – CORPO UNICO:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** e relative pertinenze identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 1, 2, 3.

**Categoria:** Immobile adibito ad Abitazione Civile con Categoria Catastale [A/2] e n.2 pertinenze destinate a Magazzino/Deposito, entrambe con Categoria Catastale [C/2].

**Dati Catastali:** Bene intestato all'ufficio del Catasto a:

1) [REDACTED], Piena Proprietà con la Quota di 1/1;

- Unità immobiliare adibita ad **Abitazione Civile**, identificata al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 1, Indirizzo Via di Santa Maria n.22, Piano S1 e T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale: 126 [mq], Rendita € 387,34.

- Pertinenza n.1: unità immobiliare adibita a **Magazzino**, identificata al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 2, Indirizzo Via di Santa Maria n.22, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 [mq], Superficie Catastale: 120 [mq], Rendita € 43,90.

- Pertinenza n.2: unità immobiliare adibita a **Magazzino**, identificata al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 3, Indirizzo Via di Santa Maria n.22, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 [mq], Superficie Catastale: ---, Rendita € 43,90.

### 2. Stato di Possesso

**Bene:** Immobile sito nel Comune di Magliano Sabina (RI) - CAP 02046, Via di Santa Maria n.22, identificato al Catasto del suddetto Comune al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.

#### LOTTO 001

**CORPO A – CORPO UNICO:** Immobile adibito a **Abitazione Civile** e relative pertinenze identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 1, 2, 3.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 30/01/2026, l'immobile è risultato occupato dal Debitore e dalla propria Famiglia, ma ai fini della procedura può ritenersi libero.

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

**Bene:** Immobile sito nel Comune di Magliano Sabina (RI) - CAP 02046, Via di Santa Maria n.22, identificato al Catasto del suddetto Comune al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.

**LOTTO 001**

**CORPO A – CORPO UNICO:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** e relative pertinenze identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 1, 2, 3.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, sia al Piano Terra che ad una porzione del Piano Seminterrato, mediante l'impiego di modesti e semplici accorgimenti.**

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Immobile sito nel Comune di Magliano Sabina (RI) - CAP 02046, Via di Santa Maria n.22, identificato al Catasto del suddetto Comune al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.

**LOTTO 001**

**CORPO A – CORPO UNICO:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** e relative pertinenze identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 1, 2, 3.

**Creditori Iscritti:**

- 1) BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Arezzo con C.F.: 00367210515, domicilio ipotecario eletto in Arezzo, Via Calamandrei n.255.
- 2) AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE – Sede di Roma avente C.F.: 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Rieti (RI), Piazzale Martiri delle Foibe n.3.

**5. Comproprietari**

**Bene:** Immobile sito nel Comune di Magliano Sabina (RI) - CAP 02046, Via di Santa Maria n.22, identificato al Catasto del suddetto Comune al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.

**LOTTO 001**

**CORPO A – CORPO UNICO:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** e relative pertinenze identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 1, 2, 3.

**Comproprietari:** Nessuno.

**6. Misure Penali**

**Bene:** Immobile sito nel Comune di Magliano Sabina (RI) - CAP 02046, Via di Santa Maria n.22, identificato al Catasto del suddetto Comune al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.

**LOTTO 001**

**CORPO A – CORPO UNICO:** Immobile adibito a **Abitazione Civile** e relative pertinenze identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 1, 2, 3.

Misure Penali: Non note.

**7. Continuità delle Trascrizioni**

**Bene:** Immobile sito nel Comune di Magliano Sabina (RI) - CAP 02046, Via di Santa Maria n.22, identificato al Catasto del suddetto Comune al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.

**LOTTO 001**

**CORPO A – CORPO UNICO:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** e relative pertinenze identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 1, 2, 3.

**Continuità delle Trascrizioni: SI.**

**8. Prezzo**

**Bene:** Immobile sito nel Comune di Magliano Sabina (RI) - CAP 02046, Via di Santa Maria n.22, identificato al Catasto del suddetto Comune al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.

**LOTTO 001**

**CORPO A – CORPO UNICO:** Immobile adibito ad **Abitazione Civile** e relative pertinenze identificato al CATASTO del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 1, 2, 3.

**LOTTO 001 / LOTTO UNICO / CORPO A:**

**Valore complessivo intero, per la Quota di Diritto in Proprietà del Debitore, ovvero per l'intero con la Quota di 1/1, nello stato di libero in cui si trova:**

**€ 326.850,00**

**Fabbricato sito nel Comune di Magliano Sabina (RI) - CAP 02046, Via di Santa Maria n.22, identificato al Catasto del suddetto Comune al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

## **LOTTO 001 - CORPO A (Lotto Unico – Corpo Unico)**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** SI, Come si evince anche dalla Documentazione Ipotecatale allegata alla presente relazione. Per completezza si riporta, in allegato alla presente, anche la copia semplice delle Note di Trascrizione di interesse già in atti presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecatale – Atti di Provenienza – Altro").

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI. Per completezza, oltre alla Documentazione Ipotecatale già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi Atti di Provenienza più significativi, oltre che delle note di trascrizione più significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecatale – Atti di Provenienza – Altro").

### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:**

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile costituito da n.1 Abitazione Civile, n.2 Pertinenze (Magazzini/Cantine) e corte esterna esclusiva, identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

**Immobile sito in Magliano Sabina (RI) - CAP 02046 - Via di Santa Maria n.22.**

L'immobile oggetto di stima è costituito nell'insieme da un fabbricato indipendente, ubicato in un contesto prettamente residenziale nel Comune di Magliano Sabina (RI), in Via Santa Maria n.22, confinante con corte esclusiva di proprietà su tutti i lati, a sua volta confinante con altri immobili di altra proprietà costituiti prevalentemente da fabbricati di tipo monofamiliare oppure plurifamiliare. È collocato non lontano dal centro storico del suddetto comune e risulta edificato su terreno acclive, accessibile direttamente dal Piano Strada posta a monte, tramite cancelletto pedonale che dà accesso al piano terra. Altresì, attraverso un cancello carrabile, è possibile accedere anche al Piano Seminterrato con automezzi leggeri, percorrendo una rampa facente parte della corte privata esclusiva. Tale piano ospita principalmente alcuni magazzini/depositi, una lavanderia, quali accessori diretti dell'abitazione principale. Al Piano Terra, attraverso un portone, posto sul Prospetto est del fabbricato adiacente ad una tettoia in legno che protegge l'ingresso medesimo, si ha accesso ad un disimpegno dell'abitazione, ove sono presenti un'apertura per accedere alla cucina ed una porta attraverso la quale si ha accesso alla rampa delle scale che conducono sia al Piano Seminterrato che sulla copertura del fabbricato, attraverso un "passo uomo" posto sulla copertura medesima che consente l'accesso ad una parte piana della copertura. A seguire, dal disimpegno si ha accesso ad un primo corridoio che consente di avere accesso ad un bagno, ad un ampio soggiorno e ad un ulteriore corridoio a servizio della sola zona notte. Da tale corridoio, a sua volta, è possibile accedere a due ampie camere da letto e ad un piccolo servizio igienico. L'immobile è provvisto di un balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera da letto esposta ad ovest. Al Piano Seminterrato è presente di fatto un mini-appartamento, costituito da un disimpegno che dà accesso sia ad una piccola cucina che ad un servizio igienico e ad una ampia camera. Quest'ultima camera è accessibile direttamente anche attraverso un altro disimpegno ubicato in prossimità della parte inferiore della rampa di scale che collega il piano seminterrato al piano terra. Inoltre è possibile accedere al disimpegno del mini-appartamento direttamente dalla corte esterna di proprietà al servizio del fabbricato adiacente al piano seminterrato, attraverso un portone in legno raggiungibile salendo alcuni

gradini, dotando così il mini-appartamento stesso di un proprio accesso indipendente dalla corte. Tutti i locali principali sono dotati di propria apertura finestrata. Dal disimpegno ubicato in prossimità della parte inferiore della rampa di scale che collega il piano seminterrato al piano terra, scendendo alcuni gradini, si accede ad un locale di servizio destinato a lavanderia ed un locale di sgombero, entrambi provvisti di finestre alte. Tali finestre affacciano su un'intercapedine, posta sotto parte della zona esterna di ingresso al piano terra. Il locale di sgombero è a sua volta collegato ad un altro ampio locale destinato a magazzino/deposito/garage, dotato anche di accesso carrabile dalla corte privata antistante. Infine, da quest'ultimo locale, è possibile accedere ad un ulteriore locale completamente interrato, destinato a magazzino/deposito. La u.i. descritta è dotata di tutti gli impianti tecnologici quali principalmente almeno quello elettrico, quello fognario e quello idrotermosanitario, comprendendo anche un generatore termico costituito da una caldaia a gas funzionale per il riscaldamento invernale ed un camino a biomassa del tipo a camera aperta. Sono presenti anche alcuni climatizzatori di tipo con "split" interni a parete ed unità esterne poste in facciata e sulla copertura del fabbricato. Tuttavia, dei suddetti impianti non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne concretamente la consistenza ed il reale corretto funzionamento. L'immobile appare in un sufficiente stato conservativo, richiede opere di manutenzione ordinaria per essere immediatamente utilizzato. Completa la proprietà una ampia corte esterna, in parte pavimentata ed in parte destinata al verde.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del Signor:**

1) [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

#### **Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:**

- [REDACTED]

[REDACTED], Piena Proprietà per la Quota di 1/1.

#### **Immobile adibito a Abitazione Civile così costituito:**

- 1) Unità immobiliare adibita a Abitazione Civile, identificata al CATASTO del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 1, Indirizzo Via di Santa Maria n.22, Piano S1, T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale: 126 mq, Rendita € 387,34.

##### **Derivante da:**

- Variazione toponomastica del 28/04/2023 - Pratica n. RI0022053 in atti dal 28/04/2023 per Variazione Di Toponomastica (n. 22053.1/2023).
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 14/11/1993 - Pratica n. 133122, in atti dal 06/11/2001- Successione di DI SANTUCCI ALVEO (n. 2766.1/1994).
- Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- 2) Pertinenza n.1: unità immobiliare adibita a **Magazzino**, identificata al CATASTO del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 2, Indirizzo Via di Santa Maria n.22, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 [mq], Superficie Catastale: 120 [mq], Rendita € 43,90.

##### **Derivante da:**

- Variazione toponomastica del 28/04/2023 - Pratica n. RI0022049 in atti dal 28/04/2023 per Variazione Di Toponomastica (n. 22049.1/2023).

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 14/11/1993 - Pratica n. 133122, in atti dal 06/11/2001- Successione di DI SANTUCCI ALVEO (n. 2766.1/1994).
- Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario.

- 3) Pertinenza n.2: unità immobiliare adibita a **Magazzino**, identificata al CATASTO del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Sub. 3, Indirizzo Via di Santa Maria n.22, Piano S1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 34 [mq], Superficie Catastale: - , Rendita € 43,90.

**Derivante da:**

- Variazione toponomastica del 28/04/2023 - Pratica n. RI0022051 in atti dal 28/04/2023
- Variazione Di Toponomastica (n. 22051.1/2023).
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 14/11/1993 - Pratica n. 133122, in atti dal 06/11/2001- Successione di DI SANTUCCI ALVEO (n. 2766.1/1994).
- Variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Confini:** Le unità immobiliari identificate al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, nel complesso confinano: a Nord con corte privata di altro complesso immobiliare privato di altra proprietà identificata come Particella 16; a Sud con altra corte privata di altra proprietà identificata con il numero di Particella 882; ad Est con strada pubblica (Via o Viadotto Santa Maria); ad Ovest con altra strada pubblica (Strada Provinciale SP 54), posta a quota inferiore. Infine, si precisa che Il fabbricato che include il cespite pignorato, nel complesso è circondato da corte privata su cui insiste un portico a ridosso dell'ingresso principale, una rampa carrabile che consente di raggiungere dal piano strada superiore il piano seminterrato, ampie aree pavimentate ed un'area adibita a verde privato, in parte terrazzata per compensare la pendenza del lotto, posizionato in zona particolarmente acclive.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 30/01/2026, e la planimetria catastale in atti presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, è risultato che il cespite oggetto di stima è difforme a causa di una parziale diversa distribuzione degli spazi interni, oltre che per l'assenza del "passo uomo" presente alla seconda elevazione del fabbricato, raggiungibile mediante una scala interna coperta, attraverso il quale è possibile accedere alla copertura del fabbricato, che risulta solo in parte piana. Inoltre, un'altra difformità è legata alla mancanza della planimetria catastale specifica per il Sub. 2 (magazzino) e per il Sub. 3 (altro magazzino), risultando tali immobili ricompresi erroneamente nella planimetria catastale del Sub. 1 (abitazione civile). Dunque tali subalterni (Sub. 2 e Sub. 3), non risultano univocamente definiti ed identificabili proprio per l'assenza di una specifica e dettagliata planimetria catastale, sebbene siano certamente facenti parte del fabbricato oggetto di stima. Si segnala la presenza di un'intercapedine sotto il portico/tettoia di ingresso, su cui affacciano le finestre alte dei due locali al piano seminterrato, non rappresentata in planimetria. Infine, sulla zona a ridosso dell'ingresso diretto dalla strada pubblica all'immobile in corrispondenza del piano terra, è presente una tettoia in legno che si estende fino al confine con la strada pubblica, priva di una congrua distanza dal confine stesso. Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell'Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

**Regolarizzabili Mediante:** aggiornamento della Planimetria e della Categoria Catastale della u.i. oggetto di stima, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio, se del caso in sanatoria ai sensi degli Artt. 36, 36-bis e/o 37 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm., oltre che della L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile e concedibile dagli Enti preposti alla ricezione ed alla valutazione del titolo suddetto. **Dunque, risulta necessaria la redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 750,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 250,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.000,00.**

**Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ CATASTALE.**

*Note generali sulla conformità catastale: le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).*

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

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile costituito da n.1 Abitazione Civile, n.2 Pertinenze (Magazzini/Cantine) e corte esterna esclusiva, identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Magliano Sabina (RI), in Via di Santa Maria n.22, in una zona di prima periferia rispetto al centro storico di Magliano Sabina, su un terreno abbastanza acclive al di sotto di un viadotto pubblico. Infatti, il centro storico, in linea d'aria abbastanza vicino, non è tuttavia immediatamente raggiungibile, dovendo percorrere obbligatoriamente un tratto di strada pubblica (Via di Santa Maria) per raggiungere le porte del paese.

**Caratteristiche Zona:** Zona di Prima Periferia, prevalentemente Residenziale.

**Area Urbanistica:** Mista con Traffico Locale, con Parcheggi destinati ai Residenti ed agli Avventori.

**Servizi Presenti ed Offerti nella Zona:** Negozi al Dettaglio, Ristoranti, Alberghi, Ecc...

**Caratteristiche Zone Limitrofe:** Zone Miste Residenziali e Commerciali.

**Importanti Centri Limitrofi:** Rieti, Terni, Roma, L'Aquila, Ecc...

**Attrazioni Paesaggistiche:** Bellezze Naturali e Paesaggistiche tipiche delle zone collinari limitrofe.

**Attrazioni Storiche:** Beni di interesse storico presenti prevalentemente nel Centro Storico del Comune di Magliano Sabina oltre che nei Borghi Storici dei principali comuni limitrofi.

**Principali Collegamenti Pubblici:** Trasporto Pubblico sia a Livello Locale, che Provinciale, che Regionale.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile costituito da n.1 Abitazione Civile, n.2 Pertinenze (Magazzini/Cantine) e corte esterna esclusiva, identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 30/01/2026, l'immobile è risultato occupato dal Debitore e dalla sua Famiglia, essendo ivi residente; tuttavia, ai fini della procedura, l'immobile può ritenersi di fatto libero.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile costituito da n.1 Abitazione Civile, n.2 Pertinenze (Magaz- zini/ Cantine) e corte esterna esclusiva, identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

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

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

Non noti e non presenti in atti.

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

Non Note.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non Noti.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non Note.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA (CF: 00367210515), con sede in Via Calamandrei n.255 – 52100 Arezzo (AR), contro [REDACTED], Importo capitale: € 144.000,00; Importo ipoteca: € 288.000,00; A rogito del Notaio Togandi Fabiana di Roma in data 27/09/2010 al Numero di Repertorio 6595/4458; Iscritta a Rieti in data 30/09/2010 ai numeri di Formalità Reg. Gen. n. 11342 e Reg. Part. n. 2042.

Ipoteca per CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE (CF: 13756881002) con sede in Piazzale Martiri delle Foibe 3 – 02100 Rieti (RI), contro [REDACTED]; Importo capitale: € 61.575,04; Importo ipoteca: € 123.150,08; A rogito dell'Agenzia Delle Entrate – Riscossione in data 21/01/2022 al Numero di Repertorio 1286/9622; Iscritta a Rieti in data 24/01/2022 ai numeri di Formalità Reg. Gen. n. 548 e Reg. Part. n. 22.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento quale atto esecutivo cautelare a favore di RIENZA SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (726); A rogito del Tribunale di Rieti (RI) (UNEP) in data 15/07/2025 al Numero di Repertorio 726; Trascritto a Rieti in data 04/08/2025 ai numeri di Formalità Reg. Gen. n. 7541 e Reg. Part. n. 6382.

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Non Note.

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

A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipocatastale in atti, in allegato alla presente, si riporta copia delle Note di Trascrizione della documentazione

indicate nel suddetto paragrafo, unitamente agli atti di provenienza ritenuti significativi per la procedura (vedi ALLEGATO N° 06 "Certificazione Notarile Sostitutiva - Visure Ipotecastiche - Atti di Provenienza - Altro").

**4.3 Misure Penali**  
NON NOTE.

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

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile costituito da n.1 Abitazione Civile, n.2 Pertinenze (Magazzini/Cantine) e corte esterna esclusiva, identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

Spese di gestione condominiale: **NON NOTE.**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON NOTE.**

Spese condominiali e/o altre spese scadute ed insolute alla data di perizia: **VEDI NOTA CHE SEGUE.**

Millesimi di Proprietà: **1000/1000.**

Accessibilità Dell'immobile Ai Soggetti Diversamente Abili: **SI.**

Particolari Vincoli E/O Dotazioni Condominiali: **NON NOTI.**

Attestazione Prestazione Energetica: **REDATTA, COME PREVISTO PER LEGGE.**

Indice Di Prestazione Energetica: **G.**

Note Indice Di Prestazione Energetica: **NESSUNA.**

Vincoli Di Prelazione Dello Stato Ex D.Lgs. 42/2004: **NON NOTI.**

**NOTA inerente ulteriori avvertenze inerenti il cespite oggetto di pignoramento: Alla richiesta di "Accesso Atti" inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrato-Finanziario - del Comune di Magliano Sabina (RI) il giorno 27/01/2026 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 1148 del 28/01/2026, ha fatto seguito la risposta del medesimo Ufficio Tributi del Comune di Magliano Sabina (RI), inviata al sottoscritto in data 27/02/2026 avente Protocollo 2685 del 27/02/2026, da cui è emersa una situazione debitoria a carico del Debitore Proprietario dell'immobile oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito, si rimanda alla nota di risposta cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile costituito da n.1 Abitazione Civile, n.2 Pertinenze (Magazzini/Cantine) e corte esterna esclusiva, identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

Sulla base delle indicazioni di cui alla Certificazione Notarile in atti prodotta dal Creditore e dalle visure catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate [...] – Territorio Servizi catastali, risulta quanto di seguito dettagliatamente rappresentato:

Situazione degli intestati dell'unità immobiliare proveniente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 14/11/1993, sono proprietari:

- [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2
- [REDACTED], proprietà per la quota di 1/2.

Dal 14/11/1993 fino al 24/09/2003, sono proprietari:

- [REDACTED], proprietà per la quota di 12/18;
- [REDACTED], proprietà per la quota di 2/18;
- [REDACTED], proprietà per la quota di 2/18;
- [REDACTED], proprietà per la quota di 2/18;

[a seguito di Denuncia dei passaggi per causa di morte del 14/11/1993 – UR Sede Latina (LT) con Registrazione Volume 371 n. 79 registrato in data 17/03/1944 – Successione di [REDACTED] – Voltura n. 2766.1/1994 – Pratica n. 133122 in atti dal 06/11/2001; Trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 28/05/1996 al Reg. Gen. n. 3850 e Reg. Part. n. 3090 di Formalità.]

Dal 24/09/2003 fino al 09/02/2004 è proprietario:

- [REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1;

[a seguito di Atto Amministrativo / Decreto di Trasferimento Immobili (per DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 24/09/2003 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Sede RIETI (RI) - Repertorio n. 973 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI con Trascrizione n. 6356.1/2003 Reparto PI di RIETI in atti dal 15/10/2003].

Dal 09/02/2004 ad oggi (attuale proprietario) è proprietario:

- [REDACTED], piena proprietà dell’intero per la quota di 1/1;

[a seguito di Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Togandi Fabiana di Narni (TR) avente Rep. n.1007/528 del 09/02/2004; Trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 13/02/2004 al Reg. Gen. n. 1314 e Reg. Part. n. 988 di Formalità.]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile costituito da n.1 Abitazione Civile, n.2 Pertinenze (Magazzini/ Cantine) e corte esterna esclusiva, identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

### PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Autorizzazione n.5 del 22/12/1970 – Prot. n. 5062.

Intestazione: [REDACTED].

Tipo Pratica: Autorizzazione Edilizia.

Inerente Lavori: [...] “Modifica di prospetto interno nord di un fabbricato di civile abitazione sito in comune di Magliano Sabina “Viadotto S. Maria”, di proprietà [REDACTED]”.

Oggetto: Variazione di prospetto con realizzazione di una nuova apertura [...].

Presentazione avvenuta in data 22/12/1970.

Rilascio avvenuto in data 02/02/1971.

**PRATICA N. 2:**

Numero Pratica: 205 - Istanza Condonò Edilizio al Comune di Magliano Sabina con Prot. n.7433 di 29/09/1986. ai sensi della Legge n.47 del 23/02/1985.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Istanza di Condonò Edilizio.

Inerente Lavori di: [...] *"Costruzione di una abitazione" per sanatoria di opere abusive realizzate.*

Oggetto: Sanatoria di lavori eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio.

Presentazione avvenuta in data 29/09/1986.

Rilascio non avvenuto.

NOTA: Alla richiesta di accesso agli atti tecnici ed amministrativi presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Sabina (RI) ed acquisita da detto Comune al Protocollo n.492 del 14/01/2026 [Nr. Pratica 946 Accesso Atti], hanno fatto seguito approfondimenti di ricerca da parte del personale addetto dell'Ufficio Tecnico al fine di reperire quanta più documentazione possibile inerente il cespite pignorato. La documentazione reperita è stata successivamente trasmessa in formato digitale al sottoscritto CTU a mezzo PEC il giorno 02/03/2026, con relativa Nota di Consegnà di cui al Protocollo N. 2724 del 02/03/2026. Dunque, si riporta e si allega alla presente relazione tutta la documentazione tecnica messa a disposizione del sottoscritto CTU da parte del suddetto ufficio, attraverso la quale, è stato possibile definire la storia urbanistica ed edilizia del cespite. Si precisa tuttavia, che trattasi di un immobile edificato anteriormente all'anno 1967 (come si evince dalla data di presentazione della planimetria catastale in atti, risalente al 01/01/1966), per il quale non sono disponibili né il certificato di collaudo né il certificato di agibilità.

**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie ed urbanistiche:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 30/01/2026, e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, a valere quale ultimo titolo abilitativo edilizio autorizzativo di riferimento relativo alla distribuzione interna degli spazi ed alle relative destinazioni (non essendo presente alcuna rappresentazione planimetrica di riferimento nei titoli edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Sabina sopra richiamati), sono state riscontrate difformità che in particolare riguardano una parziale diversa distribuzione degli spazi interni oltre che la destinazione di alcuni locali al piano seminterrato. Infine, sulla zona a ridosso dell'ingresso diretto dalla strada pubblica all'immobile in corrispondenza del piano terra, è presente una tettoia in legno che si estende fino al confine con la strada pubblica, priva di una congrua distanza dal confine stesso. Per una miglior comprensione delle difformità, si rimanda a quanto rappresentato nell' "Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati", facente parte integrante della presente relazione. In particolare, da quanto rappresentato, si evince che la diversa distribuzione degli spazi apportata, ha comportato la realizzazione di nuove aperture nella muratura portante del fabbricato originaria, come rappresentata nella planimetria catastale in atti. Contestualmente, è stato eseguito anche un cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato, avendo realizzato di fatto un mini-appartamento in luogo di uno dei magazzini/depositi ivi previsti.

**Regolarizzabili mediante:** È necessario acquisire un idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, eventualmente chiudendo il condono già in atti ai sensi della Legge N.47/1985, se ammissibile, oppure ai sensi

degli Artt. 36, 36-bis e/o 37 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile e concedibile, per tutto o almeno per parte di quanto risultato non regolare, sia dal punto di vista edilizio che urbanistico e strutturale, da tutti gli Enti (sia comunali che sovracomunali, se del caso), preposti alla ricezione della richiesta di rilascio di specifica autorizzazione e/o nulla osta e/o Titolo Abilitativo Edilizio (Uffici Comunali, Provinciali e Regionali).

Dunque, in buona sostanza, risulta necessario presentare una PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA di natura EDILIZIA, URBANISTICA e STRUTTURALE, presso tutti gli Enti Concedenti e preposti a riceverla, ovvero almeno presso gli Uffici Comunali e quelli Regionali, al fine di acquisire il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria comprensivo della eventuale Autorizzazione Sismica in Sanatoria, se richiesta, nel rispetto di tutta la vincolistica di natura comunale-provinciale-regionale che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato, se ammissibile e concedibile.

In altri termini, l'istanza andrà presentata ai suddetti Enti ai sensi del DPR 380/2001 (Artt. 36-37 e ed Art. 96), ai sensi del D.M. 17/01/2018 e della relativa Circolare Esplicativa emanata dal CSLLPP N.7 del 21/01/2019, nonché dal Regolamento Regionale N.26/2020 come modificato dal R.R. N.07/2021, oltre che ai sensi e nel rispetto delle previsioni di cui alla Legge Regionale N.15/2008 e ss.mm.ii. inerente la Vigilanza sull'Attività Urbanistico-Edilizia, secondo i presupposti che ne ricorrono. Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli Enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza, e, se del caso, indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio (sempre se ammissibile). Dunque, al momento non è in alcun modo possibile stimare con precisione il costo per le Spese Tecniche, per gli Oneri e per le Sanzioni Totali che potrebbe essere necessario complessivamente pagare per la eventuale regolarizzazione.

Riassumendo, sarà necessario procedere come segue:

- acquisizione di idoneo Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria presso gli enti interessati, con un costo per le Spese Tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 5.000,00, oltre agli Oneri Totali, al momento supposti in circa € 2.500,00, in quanto non stimabili con precisione. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e strutturale, sono stimate in circa € 7.500,00 (cifra solo stimata e presunta!!!).
- redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 750,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 250,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa € 1.000,00 (cifra solo stimata e presunta!!!).

#### **Informazioni in merito alla conformità edilizia ed urbanistica:**

Nel caso in cui non sia ammissibile la regolarizzazione di natura edilizia ed urbanistica, dovrà procedersi con la messa in pristino della distribuzione degli spazi e soprattutto delle destinazioni assentite e legittime: al riguardo, si ritiene che le spese necessarie per eseguire tale messa in pristino possono ritenersi indicativamente coincidere con l'importo stimato per le spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica-strutturale. Alla eventuale regolarizzazione edilizia-urbanistica-strutturale mediante la presentazione di relativa specifica pratica in sanatoria, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.

#### **Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA e la NON CONFORMITÀ URBANISTICA.**

***Note generali sulla conformità edilizia ed urbanistica:*** Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono solo stimate e presunte (!!!), in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità con cui sarà redatta ed integrata la pratica sia dalle decisioni in capo ai Responsabili degli Uffici Tecnici degli Enti preposti alla ricezione, controllo e verifica della stessa pratica per l'eventuale rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Per gli aspetti che non sarà eventualmente possibile sanare, sarà altresì necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come già autorizzato e legittimo, le cui spese possono ritenersi rientrare nell'importo delle spese tecniche già appositamente stimate.

**7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:**

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile costituito da n.1 Abitazione Civile, n.2 Pertinenze (Magazzini/Cantine) e corte esterna esclusiva, identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

Strumento Urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In Forza Della Delibera:	G.R. del Lazio n ° 9847 del 20/12/1994.
Zona Omogenea:	ZONA B1 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.
Norme Tecniche Di Attuazione:	Vedere Art.14 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NON NOTI.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NON NOTE.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedere Art.14 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedere Art.14 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedere Art.14 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere Art.14 N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

**NOTA sulla CONFORMITA' URBANISTICA: Non potendo prescindere la conformità urbanistica da quella edilizia, per quanto concerne l'assenza della CONFORMITÀ URBANISTICA e la relativa procedura di regolarizzazione, si rimanda a quanto già descritto al punto precedente in merito alla non conformità edilizia, da intendersi come non conformità di natura sia edilizia che urbanistica (vedere precedente Paragrafo 7.1).**

**Fabbricato sito nel Comune di Magliano Sabina (RI) - CAP 02046, Via di Santa Maria n.22, identificato al Catasto del suddetto Comune al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile costituito da n.1 Abitazione Civile, n.2 Pertinenze (Magazzini/Cantine) e corte esterna esclusiva, identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

L'immobile oggetto di stima è costituito nell'insieme da un fabbricato indipendente, ubicato in un contesto prettamente residenziale nel Comune di Magliano Sabina (RI), in Via Santa Maria n.22, confinante con corte esclusiva di proprietà su tutti i lati, a sua volta confinante con altri immobili di altra proprietà costituiti prevalentemente da fabbricati di tipo monofamiliare oppure plurifamiliare. È collocato non lontano dal centro storico del suddetto comune e risulta edificato su terreno acclive, accessibile direttamente dal Piano Strada posta a monte, tramite cancelletto pedonale che dà accesso al piano terra. Altresì, attraverso un cancello carrabile, è possibile accedere anche al Piano Seminterrato con automezzi leggeri, percorrendo una rampa facente parte della corte privata esclusiva. Tale piano ospita principalmente alcuni magazzini/depositi, una lavanderia, quali accessori diretti dell'abitazione principale. Al Piano Terra, attraverso un portone, posto sul Prospetto est del fabbricato adiacente ad una tettoia in legno che protegge l'ingresso medesimo, si ha accesso ad un disimpegno dell'abitazione, ove sono presenti un'apertura per accedere alla cucina ed una porta attraverso la quale si ha accesso alla rampa delle scale che conducono sia al Piano Seminterrato che sulla copertura del fabbricato, attraverso un "passo uomo" posto sulla copertura medesima. A seguire, dal disimpegno si ha accesso ad un primo corridoio che consente di avere accesso ad un bagno, ad un ampio soggiorno e ad un ulteriore corridoio a servizio della sola zona notte. Da tale corridoio, a sua volta, è possibile accedere a due ampie camere da letto e ad un piccolo servizio igienico. L'immobile è provvisto di un balcone accessibile sia dal soggiorno che dalla camera da letto esposta ad ovest. Al Piano Seminterrato è presente di fatto un mini-appartamento, costituito da un disimpegno che dà accesso sia ad una piccola cucina che ad un servizio igienico e ad una ampia camera. Quest'ultima camera è accessibile direttamente anche attraverso un altro disimpegno ubicato in prossimità della parte inferiore della rampa di scale che collega il piano seminterrato al piano terra. Inoltre è possibile accedere al disimpegno del mini-appartamento direttamente dalla corte esterna di proprietà al servizio del fabbricato adiacente al piano seminterrato, attraverso un portone in legno raggiungibile salendo alcuni gradini, dotando così il mini-appartamento stesso di un proprio accesso indipendente dalla corte. Tutti i locali principali sono dotati di propria apertura finestrata. Dal disimpegno ubicato in prossimità della parte inferiore della rampa di scale che collega il piano seminterrato al piano terra, scendendo alcuni gradini, si accede ad un locale di servizio destinato a lavanderia ed un locale di sgombero più ampio, entrambi provvisti di finestre alte. Quest'ultimo locale, è collegato ad un altro ampio locale destinato a magazzino/deposito/garage, dotato anche di accesso carrabile dalla corte privata antistante. Infine, da quest'ultimo locale, è possibile accedere ad un ulteriore locale completamente interrato, destinato a magazzino/deposito. La u.i. descritta è dotata di tutti gli impianti tecnologici quali principalmente almeno quello elettrico, quello fognario e quello idrotermosanitario, comprendendo anche un generatore termico costituito da una caldaia a gas funzionale per il riscaldamento invernale ed un camino a biomassa del tipo a camera aperta. Sono presenti anche alcuni climatizzatori di tipo con "split" interni a parete ed unità esterne poste in facciata e sulla copertura del fabbricato. Tuttavia, dei suddetti impianti non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne concretamente la consistenza ed il reale corretto funzionamento. L'immobile appare in un sufficiente stato conservativo, richiede opere di manutenzione ordinaria per essere immediatamente utilizzato. Completa la proprietà una ampia corte esterna, in parte pavimentata ed in parte destinata al verde.

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 [REDACTED]:

-

**EVENTUALI COMPROPRIETARI:** Nessuno.

L'edificio nel complesso ha una superficie lorda pari a circa 139 [mq] per l'Abitazione Civile al Piano Terra e a circa 132 [mq] lordi per i due magazzini/depositi presenti al Piano Seminterrato. Lo stesso si distribuisce sia al Piano Terra (ovvero Piano Strada) che la Piano Seminterrato. È stato costruito precedentemente all'anno 1967 sulla base della data di registrazione indicata nella planimetria catastale in atti presso il catasto. L'intero Fabbricato è composto da n.2 piani complessivi di cui uno fuori terra ed uno seminterrato. Ha un'altezza utile interna pari a circa 3,05 [m] per la zona adibita a Abitazione Civile (Piano Terra) e circa 3,50 [m] per la zona adibita a magazzini (Piano Seminterrato). Per ulteriori dettagli, si rimanda all' "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

**CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:** Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 30/01/2026, l'immobile è risultato in condizioni sufficienti, apparendo in un normale stato conservativo e non richiedendo particolari opere di manutenzione straordinaria per poterlo utilizzare nell'immediatezza, fatta eccezione delle normali attività di manutenzione ordinaria.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO:****CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Solai:	Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema latero-cementizio); Condizioni: Da Verificare.
Strutture Portanti:	Tipologia: Non nota (presumibilmente mista, di cui parte in muratura portante e parte in calcestruzzo armato); Condizioni: Da Verificare.

**COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

Infissi Esterni:	Tipologia: Anta Doppia/Tripla a Battente; Materiale: Legno con vetro singolo; Protezione: Con Tapparelle; Condizioni: Sufficienti.
Infissi Interni (Porte):	Tipologia: A Battente; Materiale: Legno Tamburato; Condizioni: Sufficienti.
Pavimentazione Interna:	Materiale: Piastrelle di Ceramica/Gres; Condizioni: Sufficienti.
Portone di Ingresso:	Tipologia: Anta Doppia a Battente; Materiale: Legno Tamburato; Accessori: serratura tipo blindo senza aste verticali; Condizioni: Sufficienti.

**IMPIANTI:**

Elettrico:	Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 230V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.
------------	--

Fognatura:

Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Idrico:

Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**

**Impianto Elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico:	SI.
----------------------------	-----

**Riscaldamento:**

Esiste Impianto di Riscaldamento:	<p>SI.</p> <p>(È PRESENTE UNA CALDAIA A GAS PRESUMIBILMENTE IMPIEGATA ALMENO PER L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, UN BOILER ELETTRICO PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA NELLA LAVANDERIA, UN CAMINO A CAMERA APERTA NELLA CUCINA AL PIANO TERRA ED UN SISTEMA DI CLIMATIZZAZIONE CALDO/FREDDO COSTITUITO DA ALCUNI SPLIT A PARETE E RELATIVE MACCHINE ESTERNE.</p>
-----------------------------------	---

**Impianto Antincendio:**

Esiste Impianto Antincendio:	NO.
------------------------------	-----

**Scarichi:**

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:	NON NOTO.
--	-----------

**Note generali conclusive sugli impianti:** durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dal CTU durante il sopralluogo del 30/01/2026, prendendo a riferimento la planimetria catastale presente agli atti del catasto, non avendo come riferimento nessun elaborato grafico allegato ai titoli edilizi in atti presso l'ufficio tecnico del comune concedente, rappresentativo delle planimetrie dell'immobile

<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] Reale/Potenziale</i>	<i>Coefficiente [-]</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>
Portico Di Ingresso Al PT:	Sup. Reale Lorda	20,00	0,50	10,00
Ingresso + Disimp. Al PT:	Sup. Reale Lorda	13,10	1,00	13,10
Cucina Al PT:	Sup. Reale Lorda	19,30	1,00	19,30
Vano Scala Al PT:	Sup. Reale Lorda	7,50	1,00	7,50
Bagno N.1 Al PT:	Sup. Reale Lorda	8,00	1,00	8,00
Soggiorno Al PT:	Sup. Reale Lorda	43,00	1,00	43,00
Connettivo Notte Al PT:	Sup. Reale Lorda	5,40	1,00	5,40
WC N.2 Al PT:	Sup. Reale Lorda	2,20	1,00	2,20
Camera N.1 Al PT:	Sup. Reale Lorda	21,60	1,00	21,60
Camera N.2 Al PT:	Sup. Reale Lorda	19,60	1,00	19,60
Balcone Al PT:	Sup. Reale Lorda	7,80	0,30	2,30
Locale Di Sgombero N.1 Al PS1:	Sup. Reale Lorda	44,90	0,60	26,90
Locale Di Sgombero N.2 Al PS1:	Sup. Reale Lorda	19,70	0,60	11,80
Lavanderia Al PS1:	Sup. Reale Lorda	12,80	0,60	7,70
Connettivo Al PS1:	Sup. Reale Lorda	11,40	0,60	6,80
Vano (Camera) Al PS1:	Sup. Reale Lorda	20,50	1,00	20,50
WC N.3 Al PS1:	Sup. Reale Lorda	5,60	1,00	5,60
Cucina N.2 Al PS1:	Sup. Reale Lorda	9,80	1,00	9,80
Connettivo + Ingr. Al PS1:	Sup. Reale Lorda	7,10	1,00	7,10
Lastrico Solare Al P1:	Sup. Reale Lorda	61,60	0,10	6,20
Corte Esterna Esclusiva, esclusa area non utilizzabile.	Sup. Reale Lorda	330,00	0,10	33,00
<b>TOTALE:</b>	<b>Sup. Reale Lorda</b>	<b>690,90</b>		<b>287,40</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con Destinazione d'uso: RESIDENZIALE;**  
**Sottocategoria:** Unità Immobiliare parte di un Edificio.

**VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO**

**Periodo:** 2° Semestre - Anno 2025.

**Provincia - Comune - Zona/Fascia:** Rieti - Magliano Sabina (RI) - Zona Centrale/CAPOLUOGO.

**Tipo di destinazione:** Residenziale.

**Tipologia:** Ville e Villini.

**Superficie di riferimento:** Lorda.

**Stato conservativo:** Normale.

**Valore di mercato min (€/mq):** 900,00 [€/mq].

**Valore di mercato max (€/mq):** 1.250,00 [€/mq].

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione, il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona, sia in ambito comunale che provinciale, presso acquirenti, presso venditori ed imprese di costruzioni e/o ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Magliano Sabina (RI) e nei comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

*Fonti di informazione per la stima sono state:* Ufficio del Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) - L'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano Sabina (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Magliano Sabina (RI).

*Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):* In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2025, per immobili adibiti ad Abitazioni Civili nel Comune di Magliano Sabina (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona, in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per Ville e Villini: minimo 900,00 (€/mq lordo) - massimo 1.250,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rieti): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

*Altre fonti di informazione:* Riviste a tiratura sia locale-comunale che provinciale, che trattano del mercato immobiliare.

### 8.3 VALUTAZIONE LOTTO

#### LOTTO 1 - CORPO A (Lotto Unico – Corpo Unico):

**IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile costituito da n.1 Abitazione Civile, n.2 Pertinenze (Magazzini/Cantine) e corte esterna esclusiva, identificato al Catasto del Comune di Magliano Sabina (RI) al Foglio 17, Particella 815, Subalterni 1, 2, 3.**

**IMMOBILE COSTITUITO DA FABBRICATO CON N.1 ABITAZIONE CIVILE AVENTE CATEGORIA CATASTALE [A/2] E CON N.2 PERTINENZE AVENTI CATEGORIA CATASTALE [C/2].**

Stima Sintetica Comparativa Parametrica (Semplificata) dell'Intero: € 395.460,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Portico Di Ingresso Al PT:	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
Ingresso + Disimp. Al PT:	13,10	€ 900,00	€ 11.790,00
Cucina Al PT:	19,30	€ 900,00	€ 17.370,00
Vano Scala Al PT:	7,50	€ 900,00	€ 6.750,00
Bagno N.1 Al PT:	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00
Soggiorno Al PT:	43,00	€ 900,00	€ 38.700,00
Connettivo Notte Al PT:	5,40	€ 900,00	€ 4.860,00
WC N.2 Al PT:	2,20	€ 900,00	€ 1.980,00
Camera N.1 Al PT:	21,60	€ 900,00	€ 19.440,00
Camera N.2 Al PT:	19,60	€ 900,00	€ 17.640,00
Balcone Al PT:	2,30	€ 900,00	€ 2.070,00
Portico Di Ingresso Al PT:	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
Ingresso + Disimp. Al PT:	13,10	€ 900,00	€ 11.790,00
Cucina Al PT:	19,30	€ 900,00	€ 17.370,00
Vano Scala Al PT:	7,50	€ 900,00	€ 6.750,00
Bagno N.1 Al PT:	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00
Soggiorno Al PT:	43,00	€ 900,00	€ 38.700,00
Connettivo Notte Al PT:	5,40	€ 900,00	€ 4.860,00
WC N.2 Al PT:	2,20	€ 900,00	€ 1.980,00
Camera N.1 Al PT:	21,60	€ 900,00	€ 19.440,00
Camera N.2 Al PT:	19,60	€ 900,00	€ 17.640,00
Balcone Al PT:	2,30	€ 900,00	€ 2.070,00
Locale Di Sgombero N.1 Al PS1:	26,90	€ 900,00	€ 24.210,00
Locale Di Sgombero N.2 Al PS1:	11,80	€ 900,00	€ 10.620,00
Lavanderia Al PS1:	7,70	€ 900,00	€ 6.930,00
Connettivo Al PS1:	6,80	€ 900,00	€ 6.120,00
Vano (Camera) Al PS1:	20,50	€ 900,00	€ 18.450,00
WC N.3 Al PS1:	5,60	€ 900,00	€ 5.040,00
Cucina N.2 Al PS1:	9,80	€ 900,00	€ 8.820,00
Connettivo + Ingr. Al PS1:	7,10	€ 900,00	€ 6.390,00
Lastrico Solare Al P1:	6,20	€ 900,00	€ 5.580,00
Corte Esterna Esclusiva:	33,0	€ 900,00	€ 29.700,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:			€ 395.460,00
VALORE CORPO:			€ 395.460,00
VALORE ACCESSORI:			€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:			€ 395.460,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):			€ 395.460,00

**RIEPILOGO LOTTO/CORPO (Lotto Unico/Corpo Unico):**

<b>ID LOTTO 1</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda [mq]</b>	<b>Valore Intero Medio Ponderale [€]</b>	<b>Valore Diritto E Quota [€]</b>
LOTTO 1 - CORPO A (LOTTO UNICO - CORPO UNICO) con Id. Catastale: Comune di Magliano Sabina (RI) F. 17 - P.IIa 815 - Subb.: 1, 2, 3.	N.1 Abitazione Civile con Categoria Catastale [A/2] e N.2 Pertinenze con Categoria Catastale [C/2].	439,40	€ 900,00	€ 395.460,00
<b>TOTALE LOTTO:</b>			<b>€ 395.460,00</b>	<b>€ 395.460,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 15% ):	<b>€ 336.141,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (spese indicative e solo stimati e presunte!!!):	<b>€ 8.500,00</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità (spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):	<b>€ 800,00</b>
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per la quota di 1/1 pari all'intero:	<b>€ 326.841,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di 1/1 ovvero pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno):	<b>€ 326.850,00</b>

Data generazione:  
30/03/2026

L'Esperto Alla Stima  
**Ing. Andrea Giovannelli**

