



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

..... "**omissis**" (prop. 1/2)

e

..... "**omissis**" (prop. 1/2)

N° Gen. Rep.: **63/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19.09.2025 ore 12.30

Giudice delle Esecuzioni:



Custode Giudiziario: **Avv. Manuela IOELE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 (UNICO)

APPARTAMENTO al P. 1°, con piccola corte esclusiva al P.T. e **POSTO AUTO** scoperto
(in complesso immobiliare residenziale)

Esperto alla stima: Architetto MARCO SIGNORETTI

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Paolessi n. 83 - 02100 Rieti

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali**

Bene: Comune di **FORANO** (RI) – 02044 - Fraz. **“Gavignano”** - Via Sabina Sud. n. 97 – “Loc. Stazione”

Lotto: 01 (unico)

APPARTAMENTO al P. 1°, con piccola corte esclusiva al P.T. e **POSTO AUTO** scoperto
(in complesso immobiliare residenziale)

Intestazione catastale:

- **“omissis”** nato nelle [REDACTED]
C.F.: **“omissis”** - Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con **“omissis”**
- **“omissis”** nata nelle [REDACTED]
C.F.: **“omissis”** - Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con **“omissis”**

Identificazione catastale intero compendio:

APPARTAMENTO: Prop. 1/1

Comune di Forano (RI) Fraz. “Gavignano” Loc. “Stazione”

foglio **14**, particella **250**, subalterno **13**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Sabina Sud. s.n.c., scala ----, interno -----, piano T-1, comune FORANO (RI), categoria A/2, classe 4, consistenza 4.5 vani, superficie catastale 91 mq. , rendita € 278,89;

POSTO AUTO scoperto: Prop. 1/1

Comune di Forano (RI) Fraz. “Gavignano” Loc. “Stazione”

foglio **14**, particella **250**, subalterno **25**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Sabina Sud. s.n.c., scala ----, interno -----, piano T, comune FORANO (RI), categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 29, superficie catastale mq. 29, rendita € 22,47

Costituiscono parte integrante del compendio pignorato i diritti per la quota complessiva di **1/13** (*1/26 per ciascun debitore*) sui Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) come di seguito distinti:
(Vedi Elenco subalterni allegato)

SPAZI COMUNI (B.C.N.C.): Prop. 1/13

Comune di Forano (RI) Fraz. “Gavignano” Loc. “Stazione”

foglio **14**, particella **250**, subalterno **28 (ingresso e scala)** BCNC al **sub. 13** ed altri;
foglio **14**, particella **250**, subalterno **29 (centrale termica e corte)** BCNC al **sub. 13** ed altri
foglio **14**, particella **250**, subalterno **30 (strada)** BCNC ai **sub. 13, 25** ed altri;
foglio **14**, particella **250**, subalterno **31 (area verde)** BCNC ai **sub. 13, 25** ed altri;

Beni in Comune di FORANO (RI)
Frazione Gavignano - Via Sabina Sud. n. 97- Loc. "Stazione"

Lotto: 01 (unico)

APPARTAMENTO al P. 1°, con piccola corte esclusiva al P.T. e **POSTO AUTO** scoperto
(in complesso immobiliare residenziale)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: "A"

- **APPARTAMENTO** al P. 1°, con piccola corte esclusiva al P.T. e **POSTO AUTO** scoperto
Comune di FORANO (RI): Frazione Gavignano - Via Sabina Sud. n. 97 - Loc. Stazione

Quota e tipologia del diritto

- "omissis" - Piena proprietà :..... Prop. 1/2
Cod. Fiscale: "omissis"
Residenza: Via Sabina sud. n. 97 - 02044 Forano (RI) Fraz. Gavignano
Stato Civile: coniugato con "omissis"
Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- "omissis" - Piena proprietà: Prop. 1/2
Cod. Fiscale: "omissis"
Residenza: Via Sabina sud. n. 97 - 02044 Forano (RI) Fraz. Gavignano
Stato Civile: coniugata con "omissis"
Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Intestazione catastale:

Catasto Fabbricati:

- "**omissis**" nato [REDACTED]
C.F.: "**omissis**" - Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con "**omissis**"
- "**omissis**" nata [REDACTED]
C.F.: "**omissis**" - Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni con "**omissis**"

Identificazione catastale:

- **APPARTAMENTO:**
Comune di Forano (RI) Fraz. "Gavignano" Loc. Stazione
foglio **14**, particella **250**, subalterno **13**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Sabina Sud. s.n.c., scala ----, interno -----, piano T-1, comune FORANO (RI), categoria A/2, classe 4, consistenza 4.5 vani, superficie catastale 91 mq. , rendita € 278,89;

Derivante da:

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/09/2010 Pratica n. RI0127397
in atti dal 06/09/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
(n. 2127.1/2010)

Confini: Fg. 14 P.IIa 250

Nord: sub. 11

Sud: sub. 11

Est: sub. 12

Ovest: sub. 11

- **POSTO AUTO scoperto:**
Comune di Forano (RI) Fraz. "Gavignano" Loc. Stazione
foglio **14**, particella **250**, subalterno **25**, scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Sabina Sud. s.n.c., scala ----, interno -----, piano T, comune FORANO (RI), categoria C/6, classe 9, consistenza mq. 29, superficie catastale mq. 29, rendita € 22,47

Derivante da:

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 06/09/2010 Pratica n. RI0127397
in atti dal 06/09/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
(n. 2127.1/2010)

Confini: Fg. 14 P.IIa 250

Nord: Fg. 14 p.IIa 63

Sud: Sub. 30

Est: sub. 26

Ovest: sub. 24

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria agli atti del catasto, non sono emerse irregolarità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio è ubicato nella frazione di Gavignano Sabino, a circa 5 km sud di distanza dal capoluogo Forano (RI) sulla Strada Statale SS 657, alla via Sabina Sud, civico 97, nei pressi della Stazione Ferroviaria.

GAVIGNANO SABINO è una frazione del comune di FORANO nella provincia di RIETI.

Sorge nella valle del Tevere, sopra una bassa collina sulla sponda sinistra del fiume.

Il paese fortificato medievale, detto anche "Gavignano Alto", è oggi espanso a valle della collina con il paese di "Gavignano Basso", sorto in tempi recenti attorno alla stazione ferroviaria nei pressi della quale è ubicato il compendio pignorato.

La leggenda vuole che Gavignano (nota anticamente anche come *Sabinianum* o *Gabinianum*) sia stata costruita là dove si trovava una villa della *Gens Gabinia* e che il paese abbia tratto il nome dal console romano *Sabiniano* o *Gabiniano*. Secondo altri sarebbe invece stata fondata sulle rovine di *Gabiniano* o *Gabio in Sabina*, città fondata dal console *Aulo Gabinio*. Il paese era comunque popolato già in età romana, come testimoniano le tracce di muri in "opera reticolata".

La prima menzione del paese nei documenti d'archivio risale al 1097. Nel medioevo il castello di Gavignano fu possesso dell'abbazia di Farfa, degli Orsini, dei conti di Ravenna, poi della famiglia Cesi di Acquasparta, dei principi Vaini, dei marchesi Simonetti e infine dei Pellegrini e dei De Somma. Il borgo di Gavignano mantiene ancora oggi la sua fisionomia di castello medievale. La parte frontale del castello è andata distrutta, mentre si conservano ancora il palazzo di piazza Pellegrini e l'arco quattrocentesco che costituiva la porta di ingresso al paese, munito di un orologio e di una campana che scandisce le ore. La chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta (seconda metà dell'XI secolo) fu completamente restaurata nel 1775 dal cardinale Rezzonico. Al suo interno si trova un quadro di San Filippo Neri.

Il paese è attraversato dalla strada regionale 657 Sabina, che lo collega con Civita Castellana (VT) e Poggio Mirteto (RI). Sull'altra sponda del Tevere, nel territorio comunale di Ponzano Romano (RM), è facilmente accessibile l'Autostrada del Sole con il casello di Ponzano Romano-Soratte.

Il paese è attraversato dalla ferrovia Roma-Orte (linea lenta) ed è servito dalla stazione di Gavignano Sabino.

Sulla linea si svolge il servizio della linea regionale FL1, con treni ogni ora verso Poggio Mirteto, Fara Sabina, Roma Tiburtina e l'aeroporto di Fiumicino.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Immobile occupato dai debitori e dai propri familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria** (attiva)
a favore di:
..... **"omissis"** **S.p.a.** (C.F./P.Iva **"omissis"**)
contro:
..... **"omissis"** nato [REDACTED]
C.F.: **"omissis"** - Proprietà per 1/2
..... **"omissis"** nata [REDACTED]
C.F.: **"omissis"** - Proprietà per 1/2

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;
Importo ipoteca: € 431.940,00; Importo capitale: € 215.970,28;
Ipoteca a rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Roma (RM) in data 16/06/2011 ai nn. 8034/5326;
Ipoteca Iscritta a Rieti in data 23/06/2011 **Form. 774**

Note:

Ipoteca iscritta a favore del **"omissis"** S.p.a. per la Piena Prop. 1/1, contro **"omissis"** e **"omissis"** , sulle unità immobiliari: Fig. **14 P.IIa 250 Subb. 13 e 25**

- **Ipoteca volontaria** (originaria)
a favore di:
..... **"omissis"** **S.p.a.** (C.F./P.Iva **"omissis"**)
contro:
..... **"omissis"** **s.r.l.**

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 2.200.000,00; Importo capitale: € 1.100.000,00;
Ipoteca a rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Monterotondo (RM) in data 09/03/2010 ai nn. 48052/26692;
Ipoteca Iscritta a Rieti in data 15/03/2010 **Form. 529**

Note:

Ipoteca iscritta a favore del **"omissis"** S.p.a. per la Piena Prop. 1/1 sull'originario immobile da cui è derivato l'attuale compendio pignorato distinto al **Fig. 14 P.IIa 250 Sub. 1** (Cat. D/1).

N.B. :

In calce a detta formalità si segnala l'annotazione **Form. 1540** del 15.11.2010 a rogito del Dott. **"omissis"** , notaio in Fiumicino (RM), inerente il franzionamento in quota mediante il quale agli immobili costituenti l'attuale compendio pignorato (*indicati nella sez. B, Unità negoziale n. 12*) distinti al:

- Fig. **14 P.IIa 250 Sub. 13**

e

- Fig. **14 P.IIa 250 Sub. 25**

è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 55.000,00 garantito da ipoteca di Euro 110.000,00

In calce a detta formalità si segnalano, inoltre, annotazioni a iscrizioni per

RESTRIZIONI DI BENI:

Form. 769/2023

Form. 812/2023

Form. 844/2023

Form. 297/2024

Form. 33/2025

inerenti altri beni, ad esclusione del compendio trattato.

- **Ipoteca giudiziale** (cancellata)

a favore di:

..... **"omissis"** **S.p.a.** (C.F. / P.iva **"omissis"**)

contro:

..... **"omissis"**

n. a Cantalupo in Sabina 11/10/1933 C.F. : **"omissis"**

Derivante da: Atto Giudiziario;

Importo ipoteca: £ 330.000.000; Importo capitale: £ 219.699.276 ;

Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI) in data 30/06/1995 n. 6170;

Ipoteca Iscritta a Rieti in data 01/08/1995 **Form. 707**

Note:

Ipoteca iscritta a favore dell' **"omissis"** **S.p.a.**

per la Piena Prop. 1/1 sulle originarie particelle di terreno (Fg. 14 p.lle 121 e 124) sulle quali è stato successivamente costruito l'attuale compendio pignorato

N.B. :

In calce a detta formalità si segnala l'annotazione a iscrizione

del 12/09/1998 **Form. 296** inerente la CANCELLAZIONE TOTALE

- **Ipoteca giudiziale** (non rinnovata)

a favore di:

..... **"omissis"** **S.p.a.** (C.F. / P.iva **"omissis"**)

contro:

..... **"omissis"**

n. a Cantalupo in Sabina 11/10/1933 C.F. : **"omissis"**

Derivante da: Atto Giudiziario;

Importo ipoteca: £ 400.000.000; Importo capitale: £ 206.202.075 ;

Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI) in data 23.11.1995 n.333/95;

Ipoteca Iscritta a Rieti in data 07/12/1995 **Form. 1057**

Note:

Ipoteca iscritta a favore della **"omissis"** **S.p.a.**

per la Piena Prop. 1/1 sulle originarie particelle di terreno (Fg. 14 p.lle 121 e 124) sulle quali è stato costruito l'attuale compendio pignorato

N.B. :

In calce a detta formalità si segnalano annotazioni a iscrizioni per

RESTRIZIONI DI BENI inerenti altri beni, tuttavia l'iscrizione di specie non risulta rinnovata.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

a favore di:

..... **"omissis"** **S.R.L.**

contro:

..... **"omissis"** nato [REDACTED]C.F.: **"omissis"** - Proprietà per 1/2..... **"omissis"** nata [REDACTED]C.F.: **"omissis"** - Proprietà per 1/2

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

A rogito del Tribunale di Rieti in data 10/05/2024 Rep. n. 858

Pignoramento trascritto a Rieti in data 16/05/2024 **Form. 3867**;**Note:**

Pignoramento trascritto per l'intera proprietà (1/1) per quanto riguarda il Sub. **13** (Abitazione) e Sub. **25** (Posto auto scoperto) e per 1/13 per quanto riguarda i subb. **28-29-30-31** Beni Comuni Non Censibili (BCNC)

- **Pignoramento**

a favore di:

..... **"omissis"** **S.p.a.** (C.F./P.Iva **"omissis"**)

contro:

..... **"omissis"**n. a Cantalupo in Sabina 11/10/1933 C.F. : **"omissis"**

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

A rogito del Tribunale di Rieti in data 27/01/1997 Rep. n. 657

Pignoramento trascritto a Rieti in data 23/04/1997 **Form. 1899**;**Note:**

Pignoramento trascritto a favore della **"omissis"** **S.p.a.** per la Piena Prop. 1/1 sulle originarie particelle di terreno (Fig. 14 p.lle 121 e 124) sulle quali è stato costruito l'attuale compendio pignorato

N.B. :

In calce a detta trascrizione si segnalano annotazioni per **RESTRIZIONI DI BENI** inerenti altri beni, , ad esclusione del compendio trattato.

4.2.3 Altre trascrizioni:**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Atto a rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Fiumicino (RM), stipulato in data 03.11.2010, Rep. 20221/9840, trascritto a Rieti in data 03.12.2010 **Form. 9664**

(Vedi successivo p.to 5)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Verificata alla data del 31.07.2025

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:** non rilevate**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non rilevate**Millesimi di proprietà:** non rilevati**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati**Avvertenze ulteriori:**

I proprietari riferiscono che l'ultimo Amministratore di condominio risale all'anno 2014 ca. e che successivamente a tale data non è stato nominato altro amministratore.

Si segnala tuttavia la presenza di un Regolamento di Condominio registrato a favore del complesso immobiliare all'interno del quale è inserito il compendio pignorato, denominato "..... **"omissis"** " con sede in Forano (RI) C.f. : **"omissis"** , contro la Soc. **"omissis"** s.r.l. (*originaria Impresa esecutrice del complesso immobiliare*) giusta Atto a rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Fiumicino (RM), stipulato in data 03.11.2010, Rep. 20221/9840, trascritto a Rieti in data 03.12.2010 **Form. 9664** indicante alla Sez. "B" quanto segue :

"REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, CON ANNESSE TABELLE MILLESIMALI, RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI FORANO (RI), FRAZIONE GAVIGNANO, VIA SABINA SUD, CON ACCESSO PRINCIPALE DAL CIVICO N.97 DELLA STRADA REGIONALE EX S.S. 657 SABINA: COMPLESSO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 3 (TRE) EDIFICI SONO COSI' DENOMINATI: - EDIFICIO "A"; EDIFICIO "B"; EDIFICIO "C" COMPOSTO DA TREDICI APPARTAMENTI E TREDICI POSTI AUTO SCOPERTI. DISTINTI AL N.C.E.U. AL FOGLIO 14, PARTICELLA 250 SUBB. 4-7-8-9-10-11-12-13-14-32-33-34-35 (APPARTAMENTI) E SUBB. 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27".

Attestazione Prestazione Energetica: Presente**Indice di prestazione energetica:** "G"

Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU, trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data **05.02.2025**: n. prot. **148641** Cod. Id. **20250205-057029-35839**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:**

- **"omissis"** nato [REDACTED] C.F.: .. **"omissis"** . Proprietà per 1/2 coniugato in regime di comunione dei beni con **"omissis"**
- **"omissis"** nata [REDACTED] C.F.: **"omissis"** Proprietà per 1/2 coniugata in regime di comunione dei beni con **"omissis"**

Proprietari dal 16/06/2011 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa **"omissis"**, Notaio in Roma (RM) , stipulato in data 16/06/2011, ai nn. 8033/5225; Atto trascritto a Rieti in data 22/06/2011 **Form. 4358**.

Note:

Parte venditrice: Soc. **"omissis"** S.r.l.

Costituiscono parte integrante della compravendita i diritti per la quota complessiva di 1/13 (1/26 ciascuno) sui Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) distinti al Fig. 14 p.la 250 sub. 28 (*ingresso e scala*), 29 (*centrale termica e corte*), 30 (*strada interna*) e 31 (*area a verde*). (*Vedi Elenco subalterni allegato*)

N.B. :

Si segnala che le quote del diritto di proprietà di detti Beni Comuni Non Censibili (BCNC) sono erroneamente indicati nella Trascrizione della Compravendita (Form. 4358/2011) a favore degli acquirenti (attuali debitori) con la quota di 2/26 ciascuno, anziché 1/26

Titolare/Proprietario:

- **"omissis"** con sede in FORANO C.F./P.iva **"omissis"**

Proprietaria 1/1 dal 10/12/2004 al 16/06/2011.

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Rieti del 10/12/2004, nn. 1287/2004; Decreto Trascritto a Rieti in data 26/01/2005 **Form. 398.**

Note:

Decreto di Trasferimento contro il Sig. **"omissis"** (Prop. 1/1), n. a Cantalupo (RI) in data 11.10.1933, inerente il terreno distinto al **Fg. 14 p.lle 124 e 121** sul quale la Soc. aggiudicataria (..... **"omissis"** srl) ha successivamente edificato gli immobili costituenti, tra gli altri, l'attuale compendio pignorato.

- Il terreno all'epoca censito al **Fg. 14 p.lla 121** era pervenuto al Sig. **"omissis"** per la piena proprietà (1/1) da **"omissis"** n. a Forano (RI) il 28.05.1938 per atto di compravendita del Dott. **"omissis"** , Notaio in Poggio Mirteto (RI), stipulato in data 16.10.1974 Rep. 8739, trascritto a Rieti in data 07.11.1974 **Form. 6385.**
- Il terreno all'epoca censito al **Fg. 14 p.lla 124** era pervenuto al Sig. **"omissis"** per la piena proprietà (1/1) dalla Sig.ra **"omissis"** n. a Forano (RI) il 28.12.1916 per atto di compravendita del Dott. **"omissis"** , Notaio in Poggio Mirteto (RI), stipulato in data 02.10.1973 Rep. 8061, trascritto a Rieti in data 19.10.1973 **Form. 4072.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: **257/2007**

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

(successivamente volturata a: **"omissis"** conseguente a istanza n. prot. 2359 del 11.04.2005)

Tipo pratica: "Permesso di costruire a Sanatoria"

Consequente a Determinazione Comunale n. 277 del 14.07.2005 (Parere Ambientale di cui alla L.R. 59/95)

Per lavori: "Realizzazione di una struttura in Cemento Armato adibita a rimessa aperta"

Oggetto: Condono Edilizio L. 724/1994

Presentazione in data 28.02.1995 prot. 1148 (pratica n. 257)

Rilascio in data 14.02.2007 al n. di prot. 916

- Numero pratica: **1823/2007**

Intestazione: **Sig.** **"omissis"** (Amm. Unico della Soc. **"omissis"** S.r.l.)

Tipo pratica: "Permesso di costruire" (art. 10 DPR 380/2001)

Consequente a Determinazione Comunale n. 318 del 10.05.2007 (Parere Ambientale di cui alla L.R. 59/95)

Parere Favorevole Commissione Edilizia Comunale in data 27.04.2007

Per lavori:

"Realizzazione di n. 14 Alloggi in Gavignano (fraz. di Forano), Via Sabina Nord (ex. S.S. 657 Sabina)

Presentazione in data 09.08.2007 prot. 5041

Rilascio in data 20.11.2007 al n. di prot. 5041

- Numero pratica: **1867/2009**

Intestazione: **Sig.** **“omissis”** (Amm. Unico della Soc. **“omissis”** S.r.l.)

Tipo pratica: “Permesso di costruire” (art. 10 DPR 380/2001)

Consequente a Determinazione Comunale n. 326 del 03.01.2008 (Parere Ambientale di cui alla L.R. 59/95)

Per lavori:

"Variante in corso d'opera per la Realizzazione di n. 14 Alloggi in Gavignano (fraz. di Forano), Via Sabina Nord ex. S.S. 657 Sabina (Adeguamento normativo sul contenimento energetico)

Presentazione in data 21.04.2009 prot. 3051

Rilascio in data 08.10.2009 al n. di prot. 3051

- Numero pratica: **1889/2010**

Intestazione: **Sig.** **“omissis”** (Amm. Unico della Soc. **“omissis”** S.r.l.)

Tipo pratica: “Permesso di costruire” (art. 10 DPR 380/2001)

Consequente a Determinazione Comunale n. 368 del 18.09.2010 (Parere Ambientale di cui alla L.R. 59/95)

Per lavori:

"2^ Variante in corso d'opera per la Realizzazione di n. 14 Alloggi in Gavignano (fraz. di Forano), Via Sabina Nord ex. S.S. 657 Sabina " (parziale modifica degli ambienti interni e dei prospetti)

Presentazione in data 18.09.2010 prot. 7517

Rilascio in data 21.10.2010 al n. di prot. 7517

- **Abitabilità/agibilità:**

Istanza inoltrata al Comune di Forano (RI) in data 26.10.2010 al n. di prot. 8541

(allo stato attuale il Certificato di Agibilità non è stato ancora rilasciato, né sono stati rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, documenti e/o attestazioni ostative al suo rilascio)

7.1 Conformità edilizia:

Note sulla conformità:

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati allegati all'ultimo stato autorizzato (“Permesso di costruire” n. 1889/2010), è emerso che sono state eseguite delle tramezzature interne difformi dal progetto con particolare riferimento alla Zona Soggiorno-Angolo Cottura con diversa posizione della finestra del Soggiorno (Lato Ovest).

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. “a sanatoria” (Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 22 del DPR 380/2001).

Costo onnicomprensivo per la regolarizzazione:

€ **3.000,00** (comprese: *sanzione amm.va , onorari professionali, Iva , contributi previdenziali, ect*)

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

Tuttavia l'irregolarità riscontrata non è ritenuta pregiudizievole alla prosecuzione della procedura

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Si
Zona omogenea:	B/3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Negativo
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Negativo
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Negativo

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

Si

Note sulla conformità:

NON sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione corpo "A":**APPARTAMENTO** al P. 1°, con piccola corte esclusiva al P.T. e **POSTO AUTO** scoperto

Beni in FORANO (RI) Frazione Gavignano - Via Sabina Sud. n. 97 - Loc. Stazione

Il compendio pignorato è costituito da:

- **APPARTAMENTO**, inserito al piano primo di una palazzina quadrifamiliare (Edificio "B") all'interno di un complesso immobiliare di 13 alloggi suddivisi in 3 diversi corpi di fabbrica (Edifici A,B e C), funzionalmente indipendente, con accesso dal vialetto comune del complesso immobiliare (sub. 30), per il tramite di una scala esterna su piccola corte esclusiva, dotato di **POSTO AUTO scoperto**.

Il complesso immobiliare all'interno del quale è inserito il compendio è denominato "..... *"omissis"*", situato nella frazione di Gavignano, a poca distanza dal capoluogo del Comune di FORANO (RI), nei pressi della Stazione Ferroviaria, con accesso diretto dalla strada S.S. 657, Via Sabina Sud civico 97 (catastalmente s.n.c.).

- Fg. 14 p.lla 250 sub. 13: Cat. A/2

APPARTAMENTO composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto, un ripostiglio e un terrazzo di ingresso, per una superficie netta calpestabile complessiva di mq. 87.00 ca. corrispondente ad una superficie equivalente "ragguagliata" (omogeneizzata) di mq. 74.77 ca.

- Fg. 14 p.lla 250 sub. 25: Cat. C/6

POSTO AUTO scoperto, inserito all'interno del complesso immobiliare (Lato Nord), costituito da uno spazio aperto, accessibile per il tramite della corte comune condominiale (sub. 30)

1. Quota e tipologia del diritto

- Prop. 1/2 di: *"omissis"* - Piena proprietà nato [REDACTED]
C.F.: *"omissis"* - Proprietà per 1/2
Residenza: Via Sabina sud. n. 97 - 02044 Forano (RI) Fraz. Gavignano
Stato Civile: coniugato con *"omissis"*
Regime Patrimoniale: comunione dei beni

- **Prop. 1/2 di: "omissis" - Piena proprietà**
nata [REDACTED]
C.F.: "omissis" -- Proprietà per 1/2
Residenza: Via Sabina sud. n. 97 - 02044 Forano (RI) Fraz. Gavignano
Stato Civile: coniugata con "omissis"
Regime Patrimoniale: comunione dei beni
Comproprietari: non rilevati
- Costituiscono parte integrante del compendio pignorato i diritti per la quota complessiva di **1/13** (*1/26 per ciascun debitore*) sui Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.) come di seguito distinti:
(Vedi Elenco subalterni allegato)

SPAZI COMUNI (B.C.N.C.): Prop. 1/13

Comune di Forano (RI) Fraz. "Gavignano" Loc. "Stazione"

foglio **14**, particella **250**, subalterno **28 (ingresso e scala)** BCNC al **sub. 13** ed altri;

foglio **14**, particella **250**, subalterno **29 (centrale termica e corte)** BCNC al **sub. 13** ed altri;

foglio **14**, particella **250**, subalterno **30 (strada)** BCNC ai **sub. 13, 25** ed altri;

foglio **14**, particella **250**, subalterno **31 (area verde)** BCNC ai **sub. 13, 25** ed altri;

Ulteriori informazioni del compendio:

- Superficie utile calpestabile mq **87.00 ca.** corrispondente ad usa Sup. equivalente (ragguagliata) di mq. **74.77 ca.**
- Ubicazione: Piano primo
- Epoca di costruzione 2010
- Il complesso immobiliare, all'interno del quale è inserito il compendio pignorato, è identificato con il numero civico n. 97 della Via Sabina Sud. (SS 657). Loc. "Stazione";
- L'appartamento ha un'altezza utile interna: Vedi rilievo allegato
- La palazzina, denominata "B", all'interno del quale è inserito l'appartamento è composta da n. 2 piani complessivi, interamente fuori terra
- Stato di manutenzione generale: buono
- Condizioni generali del compendio: buone condizioni generali manutentive, adeguate e corrispondenti all'epoca di costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio coibentazione: inesistente condizioni:

buone

Pareti esterne	materiale: blocchi di laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: portone blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: maioliche di monocottura condizioni: buone
Scale (esterne)	materiale: c.a condizioni: buone

Impianti:

Antifurto	Inesistente
Antincendio	Inesistente
Ascensore	Inesistente
Citofonico	tipologia: video-citofono condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 230 V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : scarsa conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiante a pavimento, attualmente privo di genera-

	tore di calore
Potenza nominale	non rilevata
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	31,70	1,00	31,70
Disimpegno	sup reale netta	5,05	1,00	5,05
WC-01	sup reale netta	2,87	1,00	2,87
WC-02	sup reale netta	6,10	1,00	6,10
Camera-01	sup reale netta	9,84	1,00	9,84
Camera-02	sup reale netta	12,98	1,00	12,98
Ripostiglio	sup reale netta	2,15	1,00	2,15
Terrazzo (ingresso)	sup reale netta	16,31	0,25	4,08
		87,00		74,77

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Provincia : Rieti

Comune: FORANO

Fascia/zona: Periferica/frazione: Suburbana GAVIGNANO

Codice di Zona : E1

Microzona catastale: n.0

Tipologia prevalente : Abitazioni CIVILI

Destinazione d'uso: Residenziale

Valore di mercato min : €/mq. 800 (Sup. Lorda) - €/mq. 960 (Sup. Netta)

Valore di mercato max : €/mq. 1.100 (Sup. Lorda) - €/mq. 1.320 (Sup. Netta)

Pertinenza.**POSTO AUTO SCOPERTO**

(Fig. 14 p.lla 250 sub. 25)

Inserito all'interno del complesso immobiliare, lungo il confine con la p.lla. 63, tra i posti auto distinti con il sub. 24 ed il sub. 26, costituito da uno spazio aperto della superficie di mq. 29.00 ca., sufficiente per lo stallo di n. 2 vetture, accessibile per il tramite della corte comune condominiale (sub. 30)

Valore a corpo: **€ 15.000,00**

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

Stima sintetico-comparativa:

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

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

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

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

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione , il valore unitario di mercato è stato stimato in €/mq. 1.200,00 (di Sup. Netta).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 04.02.2025.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Forano (RI) ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti ;

Uffici del Registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Forano (RI) ;

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

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO al P. 1°, con piccola corte esclusiva al P.T. e **POSTO AUTO** scoperto
(in complesso immobiliare residenziale)

Beni in **FORANO (RI)** Frazione **Gavignano** - Via Sabina Sud. n. 97 - Loc. "Stazione"

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno	31,70		
Disimpegno	5,05		
WC-01	6,10		
WC-02	2,87		
Camera-01	9,84		
Camera-02	12,98		
Ripostiglio	2,15		
Terrazzo (ingresso)	4,08		
	Tot. mq. 74.77	€ 1.200,00	€ 89.724,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.724,00
Valore Pertinenze (posto auto scoperto)			€ 15.000,00
Valore complessivo intero, diritto e quota			€ 104.724,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
Corpo "A"	APPARTAMENTO con POSTO AUTO scoperto	Mq. 74.77	€ 104.724,00	€ 104.724,00

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 disposizioni del G.E.	€ 15.708,60
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (cfr: P.to 7.1):	€ 3.000,00

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

Valore intero compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda :	€ 86.000,00
---	--------------------

Data generazione:
31.07.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti