

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **139/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-06-2024 ore 9,30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Arch. Lilia Vittori**

Codice fiscale: VTLLI55A62L293Y

Partita IVA: 00629940578

Studio in: Via E.Cirese 10 - Rieti

Telefono: 0746280924

Fax: 0746280924

Email: liliavittori@gmail.com

Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Borgo nuovo n. 114, catastalmente civ 9 - Corese Terra - Fara In Sabina (RI) - 02032-

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

██████████ nato a ██████ il ██████ diritto di proprietà 1/2 in comunione dei beni, ██████ nata a ██████ il ██████ diritto di proprietà 1/2 in comunione dei beni, **foglio 53, particella 170 sub 1 e 711** graffate, indirizzo Via Borgo Nuovo civ. Cat. 9, civ. reale 144, piano S1-T-1, comune Fara in Sabina, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 189, rendita € 653,32

██████████ nato a ██████ il ██████ diritto di proprietà pari a 1/2 in comunione dei beni, ██████ nata a ██████ il ██████ diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, **foglio 53, particella 170, subalterno 2**, indirizzo via Borgonuovo n. 9 reale part 114, piano T, comune Fara in Sabina, categoria F/1, consistenza 16 mq.

foglio 53, particella 170, subalterno 3, indirizzo via Borgonuovo n. 9 attuale n. 114, piano T, comune Fara in Sabina, categoria F/1, consistenza 9 mq, superficie 9 mq, rendita € 0,00 s.r.

foglio 53, particella 612 ora 842, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 2835, reddito dominicale: € 11.71, reddito agrario: € 5.86.

2. Stato di possesso

Bene: via Borgo nuovo n. 114 catastale civ 9 – Borgo Quinzio- Fara In Sabina (RI) - 02032-

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Borgo nuovo n. 114, catastale civ 9 – Borgo Quinzio- Fara In Sabina (RI) - 02032-

Lotto: 001



Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Borgo nuovo n. 114 catastale civ 9 – Borgo Quinzio- Fara In Sabina (RI) - 02032-

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Borgo nuovo n. 114, catastale civ 9 – Borgo Quinzio- Fara In Sabina (RI) - 02032-

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari:-

6. Misure Penali

Beni: via Borgo nuovo n. 114 catastale civ 9 – Borgo Quinzio - Fara In Sabina (RI) - 02032-

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Borgo nuovo n. 114 catastale civ 9 – Borgo Quinzio - Fara In Sabina (RI) - 02032-

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO



Prezzo

Bene: via Borgo nuovo n. 114 catastale civ 9 – Borgo Quinzio- Fara In Sabina (RI) - 02032-

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 129.810,40 arrotond. a

€ 130.000,00 (Euro Centotrentamila/00)



Beni in **Fara In Sabina (RI)**
Località/Frazione **Borgo Quinzio**
via Borgo nuovo n. 114, catastale civ 9

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

La certificazione notarile non riporta indicazioni sull'atto di provenienza al [REDACTED] dei beni oggetto della presente stima.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Borgo Quinzio, via Borgo nuovo n. 114, catastale civ 9

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà 1/2 in comunione dei beni, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà 1/2 in comunione dei beni, **foglio 53, particella 170 sub 1 e 711 graffate**, indirizzo: Via Borgo Nuovo civ. Cat. 9, reale 144, piano S1-T-1, comune Fara in Sabina, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 189, rendita € 653,32

Derivante da: Costituzione dal 8/8/2006 pratica n. RI0065565 in atti dal 8/8/2006 costituzione (n. 144.1/2006)

Variazione nel classamento del 23/12/2006 pratica n. RI0117159 in atti dal 23/12/2006 variazione nel classamento (n. 6122.1/2006) classamento e rendita validati. Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 8/8/2006 prot. n. RI0065565

Variazione toponomastica del 12/8/2014 pratica n. RI0102979 in atti dal 12/8/2014 n. (44443.1/2014)

Confini: area cortilizia privata, fabbricato part. 630, fabbricato part. 591 s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà pari a 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 53, **particella 170, subalterno 2**, indirizzo via Borgonuovo n. 9, reale part 114, piano T, comune Fara in Sabina, categoria F/1, consistenza 16 mq, superficie 16 mq.

Derivante da: Costituzione del 8/8/2006 pratica n. RI0065565 in atti dal 08/08/2006 costituzione (n. 1442.1/2006) Variazione toponomastica del 12/8/2014 pratica n. RI0102980 in atti dal 12/8/2014 (n. 4444.1/2014)

Confini: strada pubblica, part. 591, stessa proprietà terreno part. 842 ex part. 612, s.a.

N.B. Il bene consiste in una piccola corte lato strada di fatto asservita al subalterno 4 di altra proprietà



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], diritto di proprietà pari a 1/2 in comunione dei beni [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, **foglio 53, particella 170, subalterno 3**, indirizzo via Borgonuovo n. 9, attuale n. 114, piano T, comune Fara in Sabina, categoria F/1, consistenza 9 mq, superficie 9 mq, rendita € 0,00 s.r.

Derivante da:

Costituzione del 8/8/2006 pratica n. RI0065565 in atti dal 8/8/2006 costituzione (n. 1442.1/2006)

Variazione toponomastica del 12/8/2014 pratica n. RI0102981 in atti dal 12/08/2014 (n. 44445.1/2014) atto del 31/10/2006 pubblico ufficiale Vitagliano Domenico sede Roma Rep. n. 404183, compravendita nota presentata con modello unico n. 7678.1/2006 reparto PI di Rieti in atti dal 20/11/2006

Confini: strada pubblica, part. 591, stessa proprietà terreno part. 842 ex part. 612, s.a.

N.B. Il bene consiste in una piccola corte di fatto asservita al subalterno 4 di altra proprietà**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 53, particella 612 ora 842, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale mq 2835, reddito dominicale: € 11.71, reddito agrario: € 5.86

l'originaria part. 612 del foglio 53 è stata frazionata e soppressa dando origine alle particelle nn. 842 e 843. La part. 843 è stata espropriata per pubblica utilità, atto allegato del 20/12/2012, Comune di Fara Sabina trascritto il 18/2/2013 al n. 976 reg. part.

Derivante da: Frazionamento del 14/3/1981 in atti dal 20/4/1983 (n. 22683)

Frazionamento del 2/6/1994 in atti dal 2/6/1994 (n. 1954.1/1994)

Frazionamento del 14/3/1981 in atti dal 20/4/1983 (n. 22683)

Frazionamento del 2/6/1994 in atti dal 2/6/1994 (n. 1954.1/1994)

Frazionamento del 10/01/2012 pratica n. RI0003068 in atti dal 10/1/2012 presentato il 9/1/2012 (n. 3068.1/2012) denuncia nei passaggi per causa di morte del 13/3/1980 sede Rieti registrazione vol. 573 n. 596 registrato in data 8/5/1980 voltura n. 69781 in atti dal 10/3/1982 atto del 14/3/1981 pubblico ufficiale Cicconetti P. sede Roma Rep. n. 5212 sede Roma Registrazione n. 17222 registrato in data 2/4/1981

Voltura n. 22683 in atti dal 20/04/1983 Frazionamento del 14/3/1981 in atti dal 20/4/1983 (n. 22683) Atto del 14/3/1981, Pubblico Ufficiale Cicconetti P. sede Roma Repertorio n.5212 sede Roma Registrazione n. 17222 registrato in data 2/4/1981

Voltura n. 22683 in atti dal 20/4/1983, Frazionamento del 2/6/1994 in atti dal 2/6/1994 (n. 1954.1/1994)

Atto del 17/6/1998 Pubblico Ufficiale Sacchetti Andrea sede Roma Rep. n. 47083 Trascrizione n. 3104.2/1998 in atti dal 16/10/1999 Atto del 1/6/2006 Pubblico Ufficiale Bellini Carlo sede Poggio Mirteto Rep. n. 65548

Affrancazione Trascrizione n. 3356.1/2006 Reparto PI di Rieti in atti dal 12/6/2006 Rettifica di intestazione all'attualità del 1/6/2006 IST C.C. 4376833-825-820 Voltura n. 5638.1/2006 Pratica n. RI0057808 in atti dal 6/7/2006 atto del 31/10/2006 Pubblico Ufficiale Notar Vitagliano Domenico sede Roma Rep. n. 404183

Compravendita nota presentata con modello unico n. 7678.1/2006 Rep. PI di Rieti in atti dal 20/11/2006

Confini: Via pubblica, terreno part. 832, terreno part. 590, fabbricato con area annessa part. 591, stessa proprietà, s.a.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità della destinazione d'uso dei vani interni in particolare al PT al posto del bagno è stato realizzato un ripostiglio ed il bagno è stato realizzato nel locale avente accesso dalla camera da letto; al P1 al posto del bagno è stato realizzato un piccolo vano letto mentre il bagno è stato realizzato nel ripostiglio.

Nel piano seminterrato risultano demoliti alcuni tramezzi perimetrali del corpo scale
Regolarizzabili mediante: variazione catastale previa presentazione pratica edilizia in Comune

Descrizione delle opere da sanare: docfa per diversa destinazione d'uso vani

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi privato.

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

Servizi offerti dalla zona: nei vicini centri di Passo Corese e Poggio Mirteto, negozi al dettaglio, supermercati, ufficio postale, sportelli bancari, sede comunale, scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di primo e secondo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Roma, Rieti.

Attrazioni paesaggistiche: torrente Farfa, fiume Tevere.

Attrazioni storiche: Castello, centro storico, chiesa di Santa Maria Assunta, abbazia Santa maria di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: autobus 300 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'immobile è occupato dalla signora [REDACTED], comproprietaria dell'immobile e dai due figli minori

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:*

Sentenza di separazione e assegnazione casa coniugale alla signora [REDACTED]
[REDACTED] n. 70/2017 pubbl. 1/2/17 Reg. Gen. 298/14. La sentenza non risulta trascritta

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*



- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] Importo ipoteca: € 352.000,00; Importo capitale: € 176.000,00; a rogito di Notar Vitagliano Domenico in data 31/10/2006 ai nn. 404184/18747; trascritto a Rieti in data 18/11/2006 ai nn. 11346/2223.

4.2.2 Pignoramenti:

- Atto giudiziario del 12/12/2022 rep. n. 1273 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti, trascrizione del 27/01/2023 Reg. Gen. n. 819, Reg. Part. n. 647, a favore di [REDACTED]. Con sede a [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Visure allegate

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 0,00

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: non costituito in condominio.

Millesimi di proprietà: intero

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 risultano vincoli di prelazione a favore dello Stato

Avvertenze ulteriori: Dalle ricerche eseguite non sono emerse cause in corso o atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione

N.B. Il pignoramento rep. n. 1273 del 12/12/2022 include anche i subalterni n. 2 e 3 della particella 170 del fg. 53, tuttavia questi due subalterni individuanti due piccole aree cortilizie, sono di fatto asserviti ad altro immobile costituendo la corte anteriore e posteriore del sub 4 di altro proprietario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/1 della p.p. dal 17/06/1998 al 31/10/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Vitagliano Domenico, in data 31/10/2006, ai nn. 404183/18746; trascritto a Rieti, in data 18/11/2006, ai nn. 11345/7678.

Da [REDACTED] nata a [REDACTED] il 17/09/1948 e successivo atto di affrancazione del



1/6/2006 rep. n. 65548, Notar Carlo Bellini sede Poggio Mirteto, trascritto il 9/6/2006 nn. 5252/3356 da potere di [REDACTED].

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/2 della p.p. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/2 della p.p. dal 18/11/2006 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notar Vitagliano Domenico, in data 31/10/2006, ai nn. 404183/18746; trascritto a Rieti, in data 18/11/2006, ai nn. 11345/7678.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7/99

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ampliamento fabbricato

Per lavori: risanamento igienico ristrutturazione e realizzazione portico

respinto per assenza di lotto minimo e mancato rispetto della distanza dal confine

Numero pratica: 83/2001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato realizzazione portico e servizi igienici

respinto per violazione art 27 N.T.A. assenza lotto minimo

Numero pratica: 56/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: sanatoria opere edilizie abusive

Per lavori: ampliamento

Oggetto: ampliamento e nuova costruzione

Presentazione in data 07/05/2004 al n. di prot. 7860

Rilascio in data 13/09/2006 al n. di prot. 84 con la nota: salvo diritti di terzi

NOTE: L'immobile originario è stato costruito in epoca antecedente il 1 settembre 1967

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: demolizione di alcuni tramezzi perimetrali al corpo scala al piano seminterrato e destinazione di uso diversa rispetto a quella assentita nei locali di PT e P1

Regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia per variazioni interne e variazione catastale

variazioni interne nella destinazione d'uso dei locali e demolizione di alcuni tramezzi :

Costo presunto € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Borgo Quinzio, via Borgo nuovo n. 114 catastale civ 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Giunta Regionale Lazio n. 10948 del 27/12/1997



Zona omogenea:	Agricola
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	L'immobile risulta a distanza dal confine della part 591 inferiore a m. 5

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'ampliamento dell'immobile è stato sanato con permesso in sanatoria n. 84 del 13/9/2006 che risulta rilasciato "Salvo diritti di terzi" per distanza dal confine inferiore a m. 5

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

Trattasi di villino a schiera bifamiliare con area verde a uliveto annessa, composto da ampio locale giorno con camino, ampia cucina, bagno e disimpegno al PS1, camera da letto con accesso anche dall'esterno, bagno e ripostiglio al PT, camera da letto matrimoniale, cameretta e bagno al P1.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **219,92** lorda

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 il corpo centrale, successivo ampliamento e sanatoria pratica n. 56/2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 114; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da m. 2.00 a m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: miste, parte in muratura e parte in c.a. materiale: misto condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: misti parte travi in legno, parte in ferro o travetti prefabbricati condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura condizioni: sufficienti



Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Manto di copertura	materiale: guaina bituminosa coibentazione: non nota condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: misto parte in c.a. parte in muratura portante coibentazione: non noto rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: cotto e ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonaco in alcuni ambienti e travi in legno a vista in altri ambienti condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: legno massello con portone esterno in vetro e metallo materiale: legno, vetro e alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: maioliche in monocottura condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: struttura in ferro e gradini in legno condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: fossa settica rete di smaltimento: non noto recapito: fossa biologica
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a gas metano
Stato impianto	attivo
Potenza nominale	30
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
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
-----------------------------	----

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata con riferimento alla superficie commerciale del bene al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 139 / 2022

soggiorno e disimpegno	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
cucina	sup lorda di pavimento	23,80	0,80	19,04
bagno	sup lorda di pavimento	12,50	1,00	12,50
camera da letto	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
corpo scala	sup lorda di pavimento	8,74	0,80	6,99
ripostiglio	sup lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
bagno pT	sup lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
letto pI	sup lorda di pavimento	26,00	1,00	26,00
letto s	sup lorda di pavimento	9,43	1,00	9,43
bagno	sup lorda di pavimento	6,50	1,00	6,50
corpo scala	sup lorda di pavimento	8,55	0,80	6,84
terrazzino PT	sup lorda di pavimento	12,40	0,20	2,48



corte annessa	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
		219,92	179,28	

Accessori:

A

1. terreno ulivato Sviluppa una superficie complessiva di 2835 mq
Valore a corpo: € **14.000,00**

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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici, con il metodo del confronto che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato, con riferimento alla tipologia edilizia, alla posizione rispetto al centro abitato di Borgo Quinzio ma anche alla S.S. Salaria per Roma, alle finiture interne ed esterne, alla presenza di un ampio spazio esterno costituito da terreno agricolo, si è individuato il valore di € 800,00 per ogni metroquadrato di superficie utile.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti, sezione Fara in Sabina;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

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

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7] con annesso terreno ulivato**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.424,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
soggiorno e disimpegno	47,00	€ 800,00	€ 37.600,00
cucina	19,04	€ 800,00	€ 15.232,00
bagno	12,50	€ 800,00	€ 10.000,00



camera da letto	22,00	€ 800,00	€ 17.600,00
corpo scala	6,99	€ 800,00	€ 5.592,00
ripostiglio	9,00	€ 800,00	€ 7.200,00
bagno pT	9,00	€ 800,00	€ 7.200,00
letto p1	26,00	€ 800,00	€ 20.800,00
letto singolo	9,43	€ 800,00	€ 7.544,00
bagno	6,50	€ 800,00	€ 5.200,00
corpo scala	6,84	€ 800,00	€ 5.472,00
terrazzino PT	2,48	€ 800,00	€ 1.984,00
corte annessa	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 143.424,00
Valore Corpo	€ 143.424,00
Valore Accessori	€ 14.000,00
Valore complessivo intero	€ 157.424,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 157.424,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda ragguagliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7] con annesso terreno ulivato	179,28	€ 157.424,00	€ 157.424,00

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%)

€ 23.613,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 129.810,40**VALORE LOTTO UNICO****€ 130.000,00 (Euro Centotrentamila/00)**

Data generazione:



28-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori



Foto n. 1- Vista dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo ulivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.



Foto n. 2- Vista del soggiorno dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo ulivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.



Foto n. 3- Vista della cucina dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo ulivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.



Foto n. 4- Vista del bagno di PS1 dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffiati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo ulivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.



Foto n. 5- Vista del corpo scala dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo olivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.



Foto n. 6- Vista dell'accesso al PS1 dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo olivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.



Foto n. 7- Vista del terrazzino di ingresso al PT dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo olivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.



Foto n. 8- Vista del ripostiglio al PT dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo olivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.



Foto n. 9- Vista del bagno al PT dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo olivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.

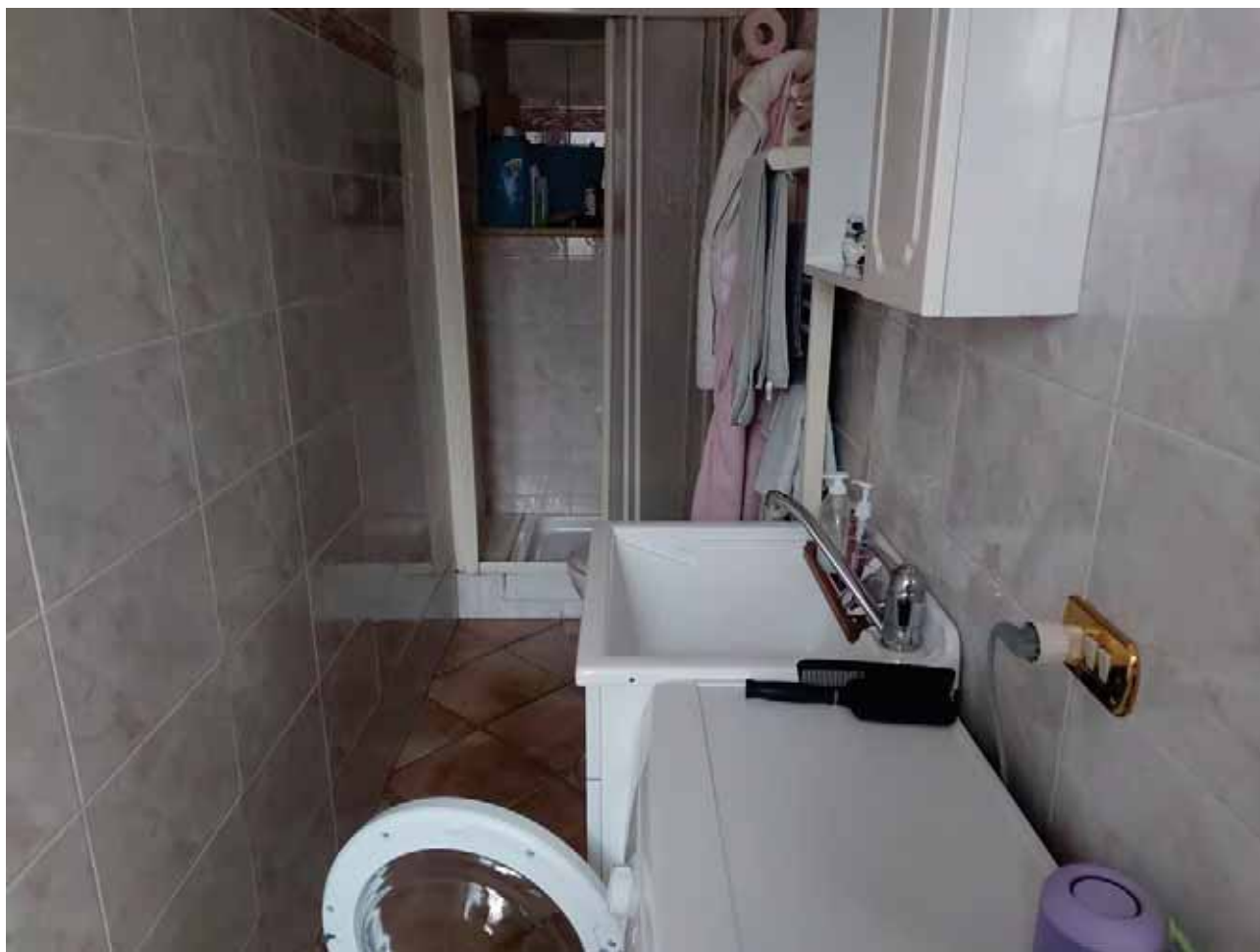


Foto n. 10- Vista della camera da letto al PT dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffiati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo olivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.



Foto n. 11- Vista della cameretta da letto al P1 dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località "Borgo Quinzio" via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo olivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.



Foto n. 12- Vista del bagno al P1 dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo olivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.

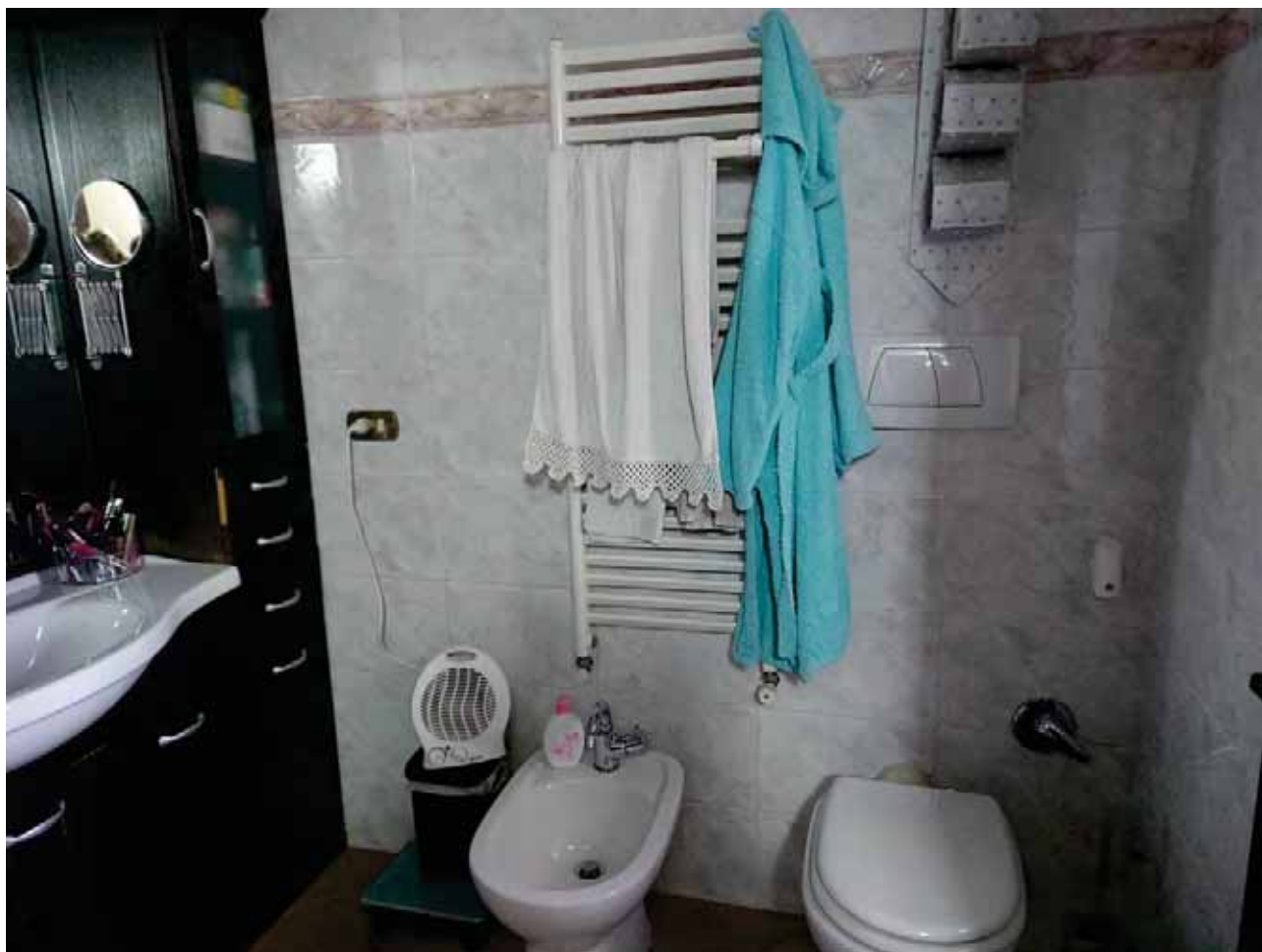
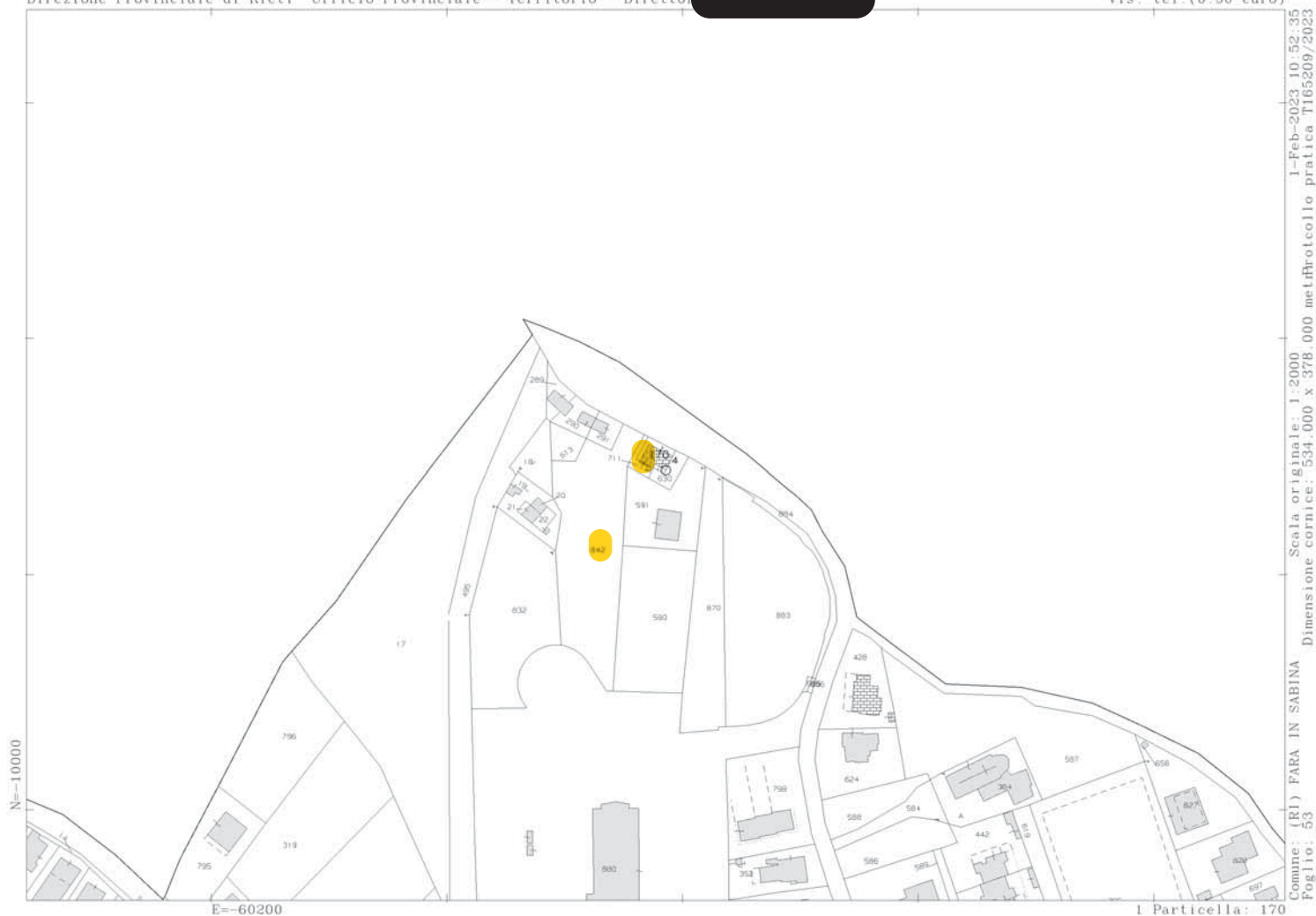


Foto n. 12- Vista della camera da letto al P1 dell'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffiati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo olivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.



Foto n. 13- Vista del terreno olivato sito in prossimità e accessibile dall'immobile sito in Comune di Fara in Sabina, località “Borgo Quinzio” via Borgonuovo, individuato al foglio n. 53 part. 170 sub 1 e 711 graffati, con piccole corti annesse part. 170 sub 2 e sub 3 e terreno agricolo olivato individuato al NCT al medesimo foglio n. 53, part. 842 ex 612 parte.





ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: [redacted]	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Roma	N. [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti

Comune di Fara In Sabina		Protocollo n. RX0004010	del 13/01/2010
Sezione:	Foglio: 53	Particella: 170	Tipo Mappale n. 192095 del 30/12/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



PIANO S1



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. RI0065565 del 08/08/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara In Sabina
Via Borgo Nuovo

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 53
Particella: 170
Subalterno: 1

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

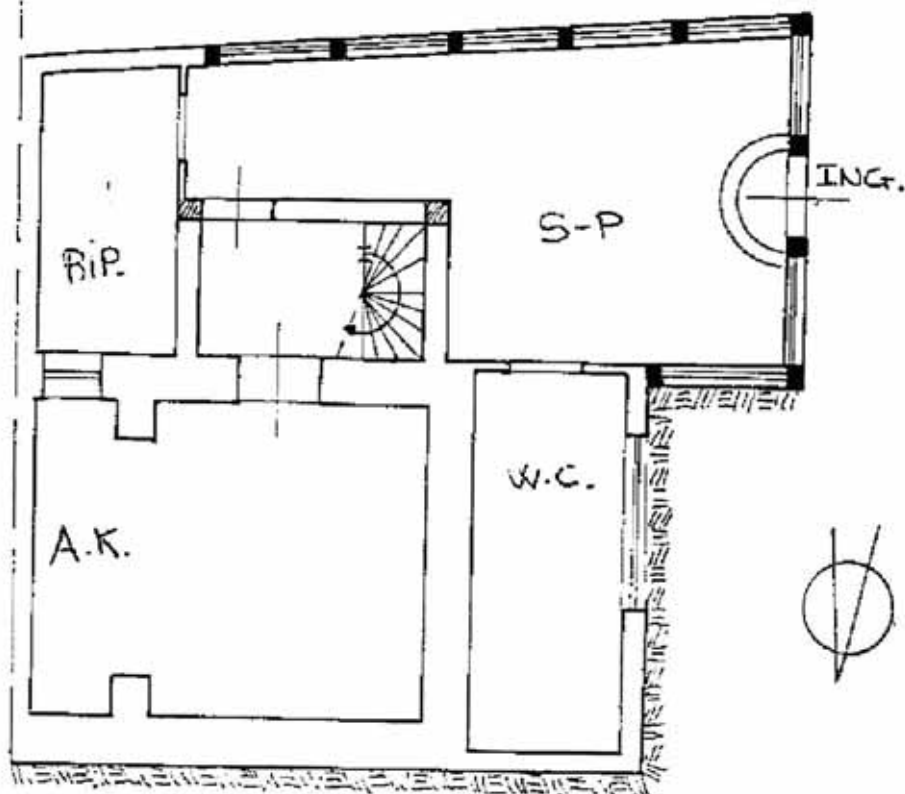
Prov. Roma

N. [REDACTED]

Scheda n. 3

Scala 1:100

**PIANO S1
APPARTAMENTO h.280**



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti

Dichiarazione protocollo n. RI0065565 del 08/08/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara In Sabina
Via Borgo Nuovo

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 53
Particella: 170
Subalterno: 1

Compilata da:

Isritto all'albo:
Geometri

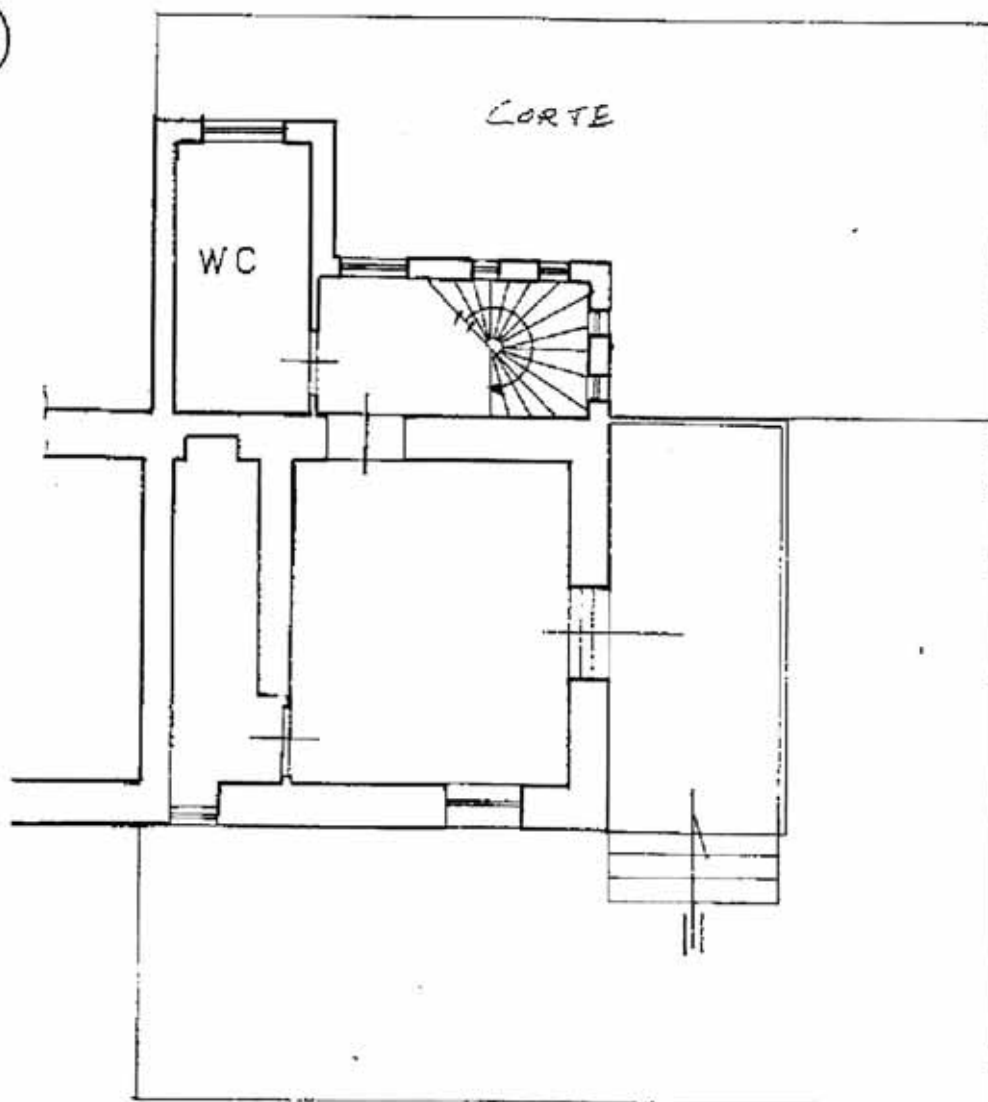
Prov. Roma

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA
APPARTAMENTO h2,80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2023 - Comune di FARA IN SABINA (CI043) - < Foglio 53 Particella 170 Subalterno 1 > - Via grafara
VIA BORGO NUOVO n. 9 Piano S1 - T-1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti

Dichiarazione protocollo n. RI0065565 del 08/08/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fara In Sabina
Via Borgo Nuovo

civ. 9

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 53
Particella: 170
Subalterno: 1

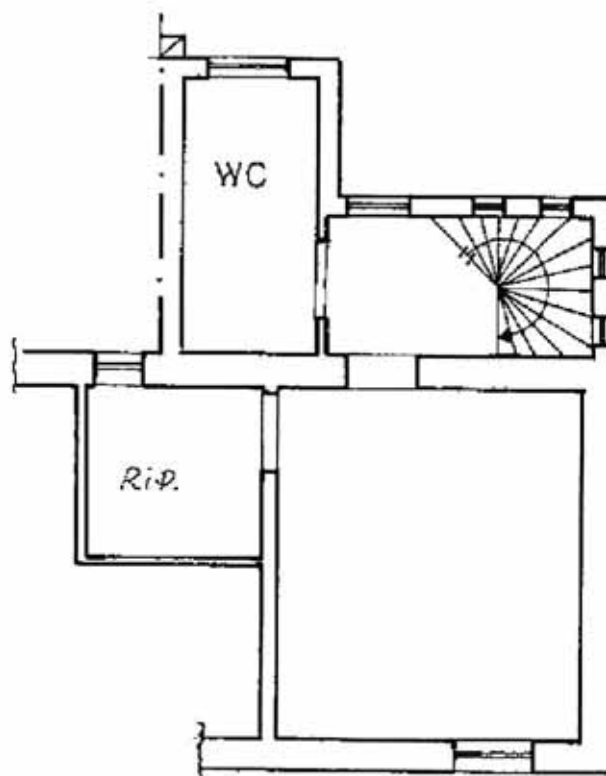
Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma

N. [REDACTED]

Scheda n. 2

Scala 1:100

PIANO PRIMO
APPARTAMENTO h 280



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2023 - Comune di FARA IN SABINA (D/03) - < Foglio 53 Particella 170 Subalterno 1 > - Via grafata
VIA BORGO NUOVO n. 9 Piano SI - T-1

Bollo € 14,62

Pratica Edilizia n.

56/2004

**Permesso di Costruire
in Sanatoria**

N. 86
del 13 SET. 2006



CITTA' DI FARA IN SABINA

PROVINCIA DI RIETI

Partita I.V.A. 102420577 via S. Maria in Castello, 12 Tel. 0765/27791 Fax 277057

**SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

(L. 24 novembre 2003 n.326 - L.R. 8 novembre 2004, n. 12)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Visto l'art.32 della Legge 24 novembre 2003 n.326 "Conversione in legge con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003 n.269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici", e successive modifiche ed integrazioni;

- Vista la Legge Regionale del Lazio 8 novembre 2004 n.12 "Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi"

- Vista la domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria presentata dalla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] residente a [redacted] nella frazione di [redacted] 9, prodotta in qualità di proprietaria, in data 07.05.2004 protocollo n. 7860 tendente ad ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria per le seguenti opere: AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO; ubicato nella frazione di Borgo Quinzio, distinto in Catasto di Rieti al Foglio n. 53 P.lle n.170 sub1 -631-612 del Comune di Fara Sabina;

- Vista la destinazione d'uso dell'immobile risulta essere di civile abitazione;

- Presa conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta oltre che dai relativi elaborati grafici;

- Verificato che l'importo dell'oblazione dovuta risulta interamente versato come da cc/cc postali prodotti;

- Verificato che il richiedente ha versato l'importo dell'oblazione dovuta alla Regione Lazio;

- Considerato che il richiedente ha versato altresì gli oneri concessori nella misura prevista dal comma 1.b dell'art.7 della L.R. n. 12/2004;

- Visto che l'immobile oggetto di sanatoria non è interessato da altri vincoli.

R I L A S C I A

Salvi i diritti di terzi alla Sig.ra [redacted] il Permesso di Costruire in Sanatoria delle opere e dei lavori indicati analiticamente nella premessa e rappresentati nell'allegato grafico prodotto di cui una copia vistata e' annessa al presente atto.

Fara Sabina li

13 SET. 2006

Il Responsabile del Settore



Il sottoscritto Sig.ra [redacted] dichiara di
aver ritirato oggi 13 SET. 2008 l'originale della [redacted] concessione edilizia in sanatoria con
n. 02 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato
subordinato.

IL DICHIARANTE
[redacted]





RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. [redacted] con studio professionale sito in [redacted] (RM) via [redacted], iscritto all'albo dei geometri di Roma e provincia con il N° [redacted] ha redatto la presente relazione tecnica per meglio descrivere gli abusi commessi dal committente sig.ra [redacted] sul fabbricato di sua proprietà sito nel Comune di Fara in Sabina (RI) via Borgo Nuovo n.9, ove la stessa risiede con il proprio nucleo familiare e quindi da considerare prima abitazione. Il lotto dove sussiste il fabbricato è distinto al foglio 53 del Comune di Fara in Sabina, part.lle 170 sub.1, 631 e 612, mentre nel P.R.G. del medesimo comune ricade in zona urbanistica "E" per attività agricole.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967 ed ampliato successivamente (vedi ordinanza n.50 del 05/06/2000) in quanto mancante del bagno, ed inoltre aveva un accesso difficoltoso ai vari livelli dell'immobile stesso.

Il fabbricato prima dell'abuso era composto da un piano seminterrato ad uso cantina, da un piano rialzato e primo ad uso residenziale per una superficie max. coperta di m.(5,65x5,35)=mq.30,23 Ed un volume lordo di mq. 279,22.

Gli abusi commessi consistono :

-Al piano seminterrato si è realizzata una struttura residenziale di mq.29,81 e la scala di accesso ai piani superiori; si è cambiato d'uso la zona esistente da cantina a residenziale per mq.30,00.

-Il piano rialzato è stato ampliato per la realizzazione del bagno per mq. 6,21 ed un vano scala di mq. 4,14.

Comune di Fara in Sabina
Prov. Rieti- Loc. "Borgo Quinzio".

Progetto in sanatoria ai sensi della L.326/03.

UBICAZIONE : Via Borgo Nuovo n.9

PROPRIETA' :

FARA IN SABINA

Protocollo n° 0002582
del 09/02/2006



0 200600 025827

Titolo/Classe/Sottoclasse
I

COMUNE DI FARA IN SABINA
PROVINCIA DI RIETI

Sportello Unico per l'Edilizia

Allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria

n° 84 del 1.3 SET. 2006

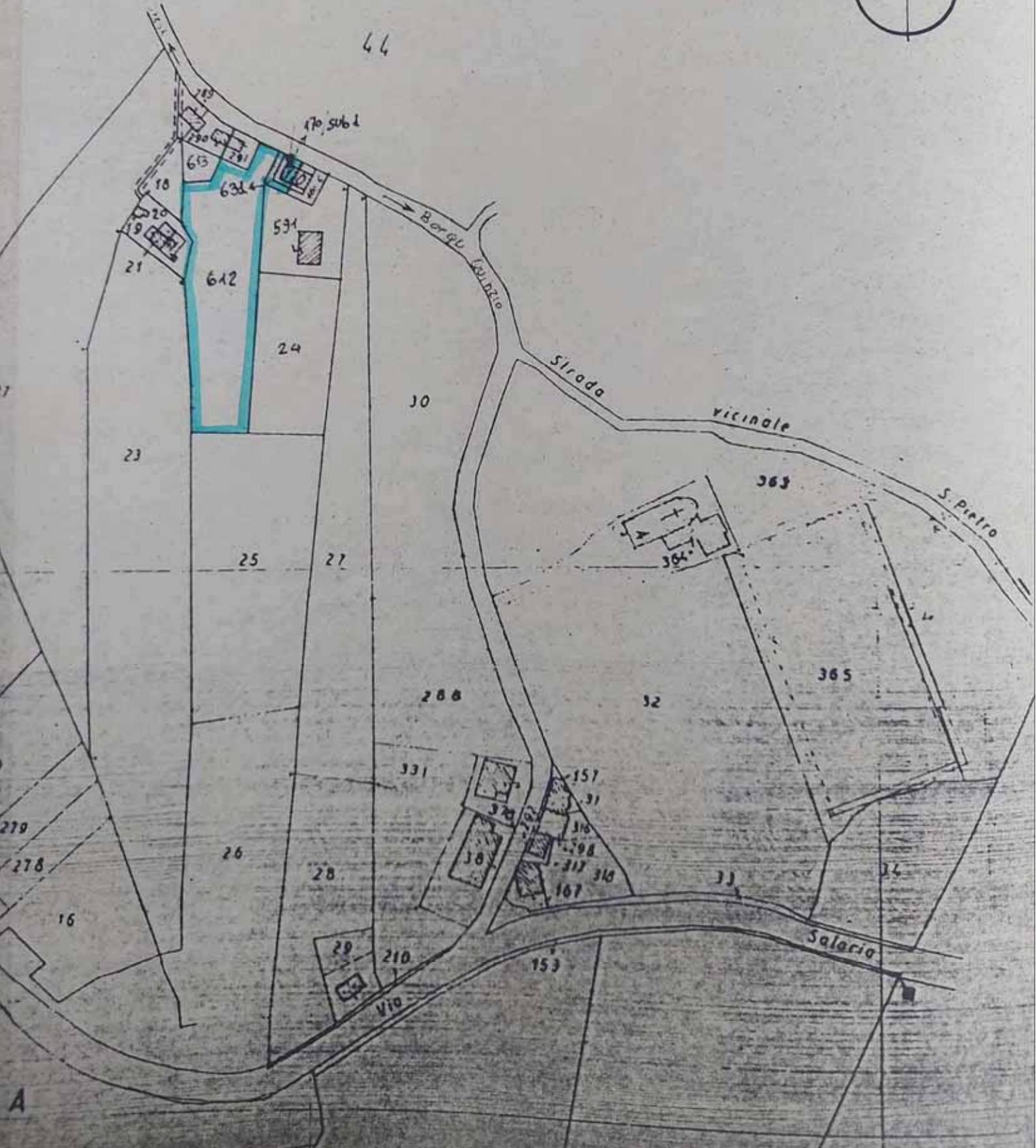
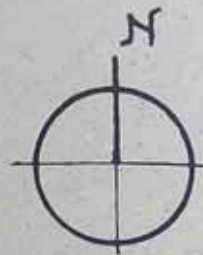
Il Responsabile del Settore

Progr. Territorio

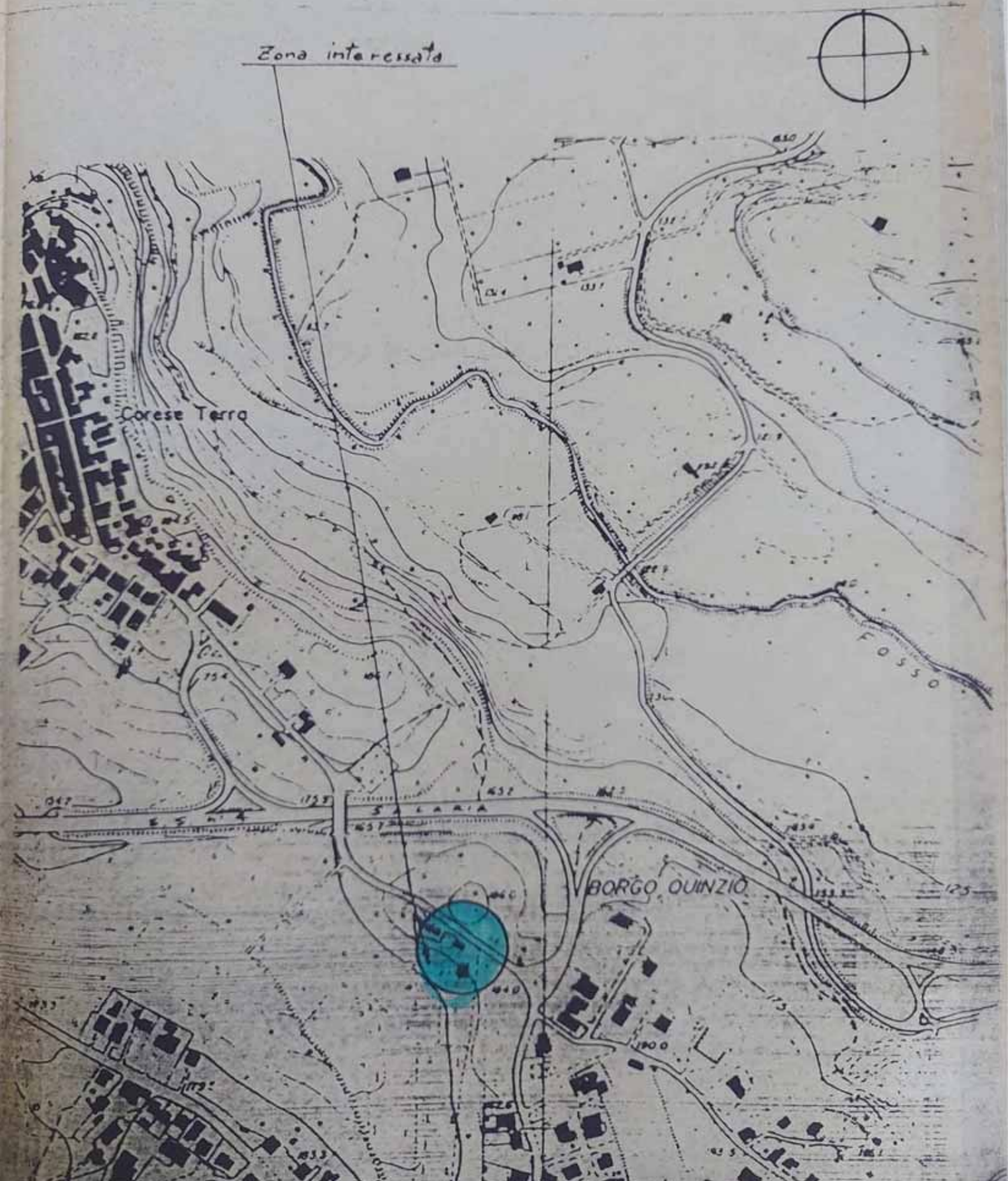
il tecnico

N.B. riferimento ad istanza di sanatoria ai sensi
della L.326/03 del 07/05/2004

Fabbricato oggetto d'intervento



AEREOFOTOGRAMMETRIA

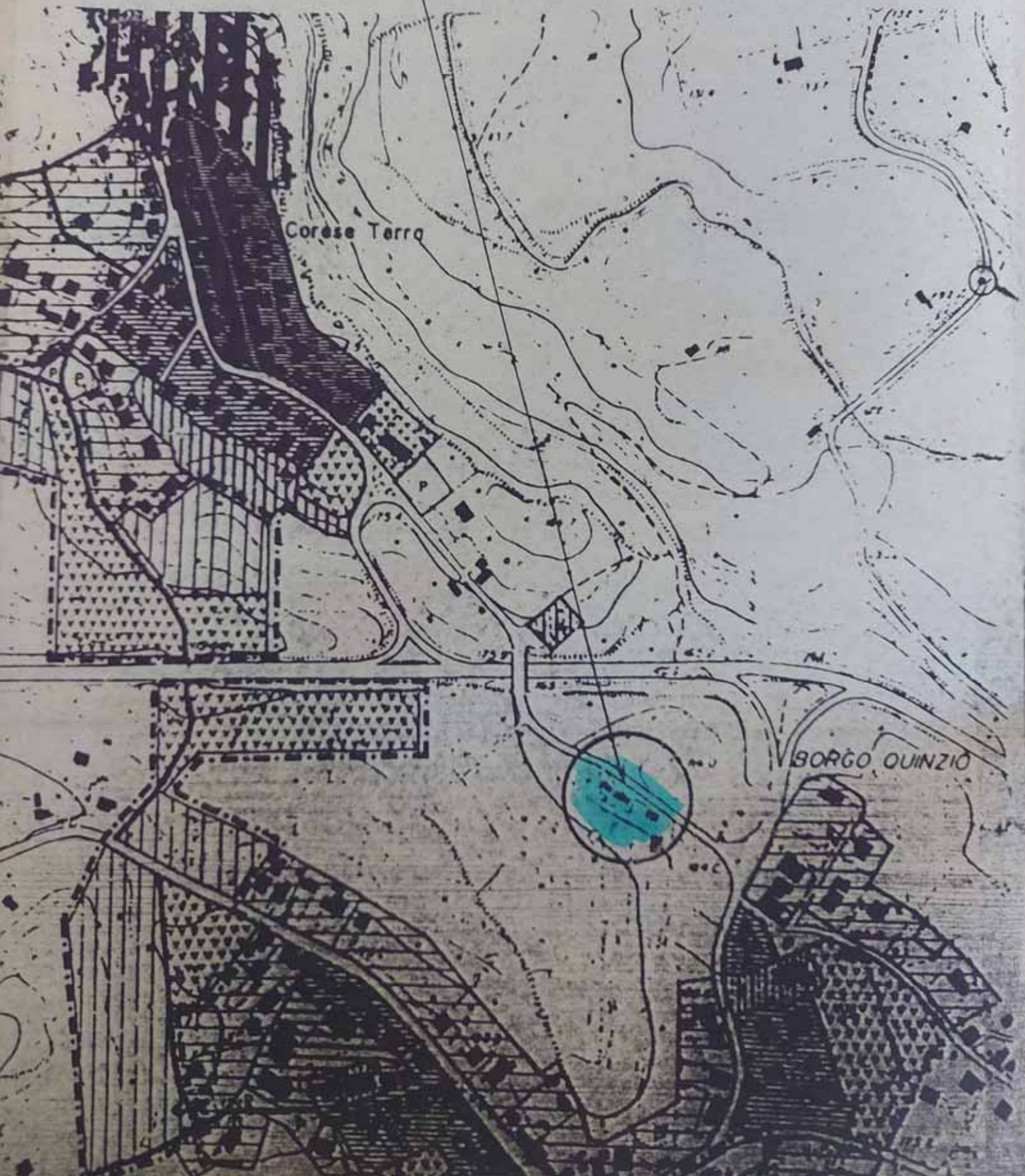


STRALCIO P.R.G.

1:5000

RAPP. 1:5000

ZONA INTERESSATA



DATI TECNICI

FOG. 53

PLLE 170 SUB.1 FABBRICATO MQ. 30.22
631 CORTE FABBRICATO MQ. 52

612 TERRENO AGR. MQ. 2835

SUP. LOTTO MQ. 2917.22

DEST. P.R.G. ZONA AGRICOLA


SUP. MAX. COPERTA MQ. 49.97+31.74

VOLUME ESISTENTE MC. 279.22

VOLUME ABUSIVO MC. 221.50

VOLUME TOTALE REALIZZATO MC. 500.72

PLANIMETRIA GENERALE 1:200

 PROPRIETA IN OGGETTO

VIA BORGHO NUOVO

limite di prop. Catastale

civ. n. 9

> 5.00

~ 3.00

> 5.00

PROP STESSA DITTA

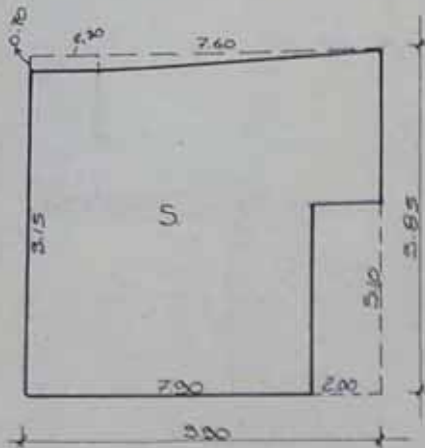
PROP PARTICELLA 591

PROP

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI

1:200

PIANO SEMINTERRATO



$$S = [(9.30 \times 9.85)] - [(2.30 \times 0.70) + (7.60 \times 0.70 : 2) + (5.10 \times 2)] = \text{MQ. } 83.04$$

$$\text{VOLUME} = (83.04 \times h. 2.65) = \text{MC. } 220.06$$

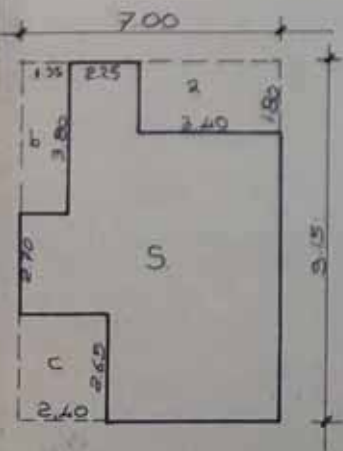
PIANO TERRA



$$S = [(9.15 \times 5.65)] - [(3.40 \times 1.80)] = \text{MQ. } 45.58$$

$$\text{VOLUME} = [(45.58 \times h. 3.05)] = \text{MC. } 139.02$$

PIANO PRIMO

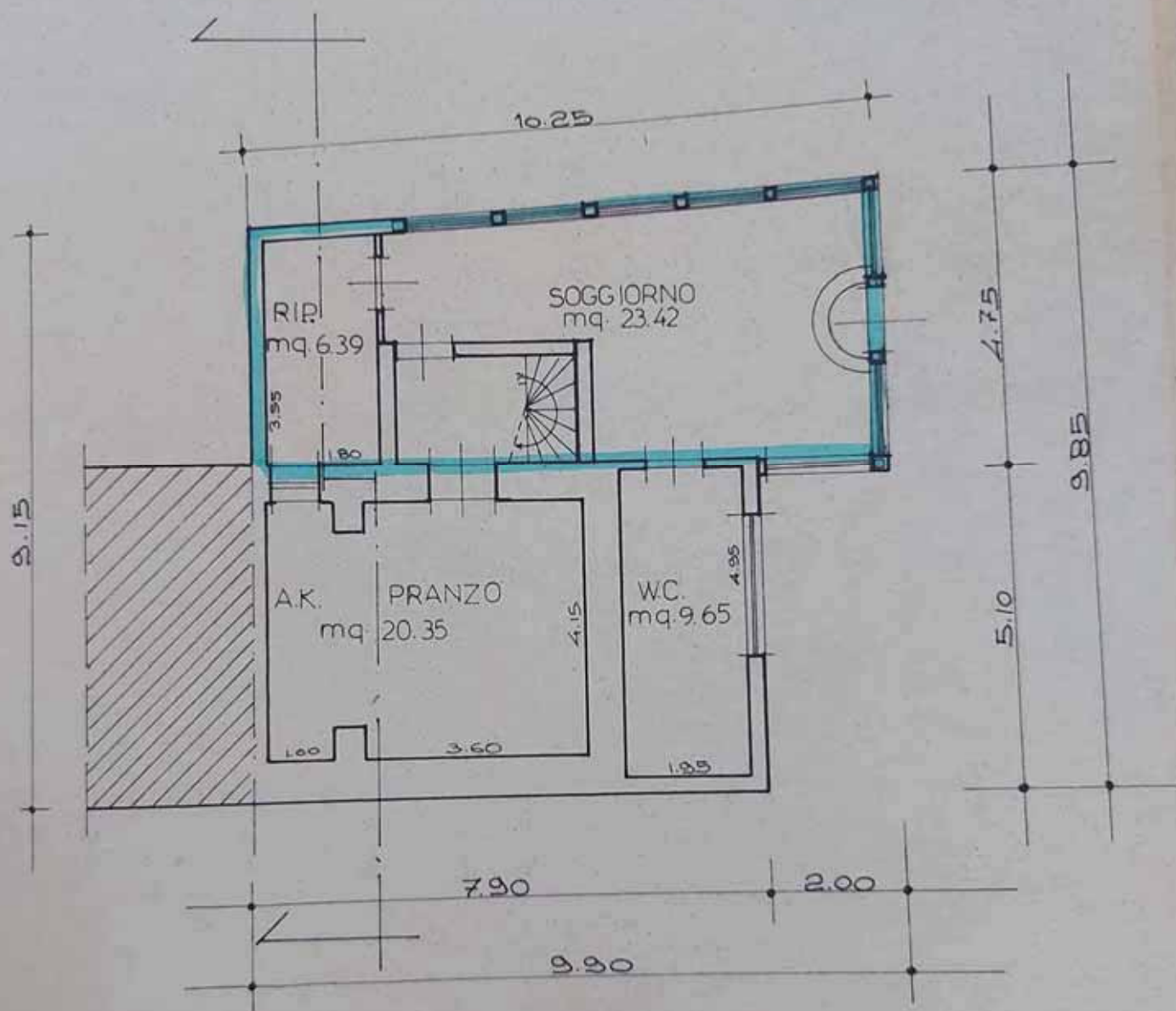


$$S = [(9.15 \times 7.00)] - [(3.40 \times 1.80) + (3.80 \times 1.35) + (2.65 \times 2.40)] = \text{MQ. } 46.44$$

$$\text{VOLUME} = (46.44 \times h. 3.05) = \text{MC. } 141.64$$

VOLUME LORDO TOTALE REALIZZATO MC. 500.72

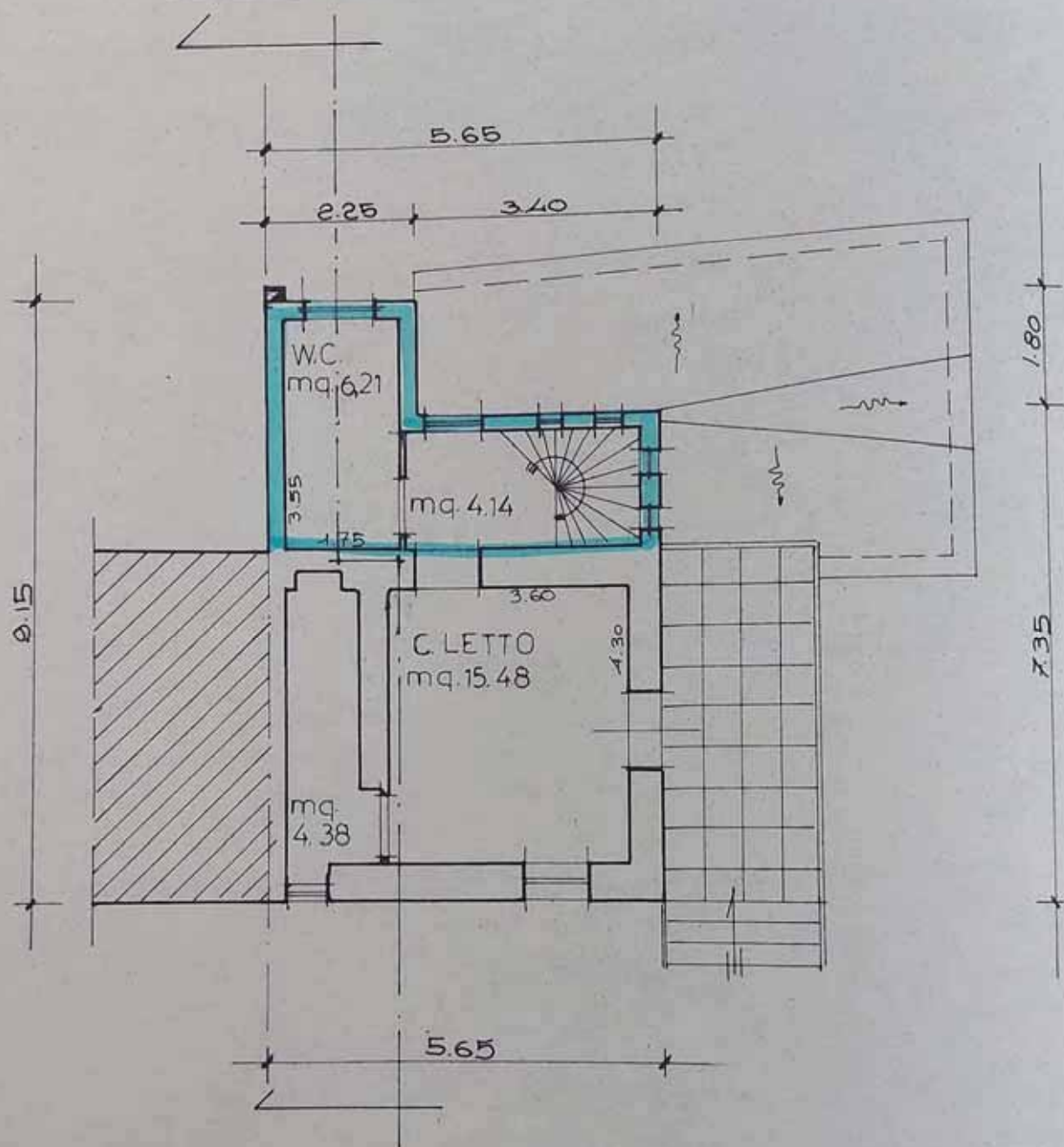
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



SUPERFICI ABUSIVE : S.R. = MQ. 23.42 + 6.39 = MC. 29.81

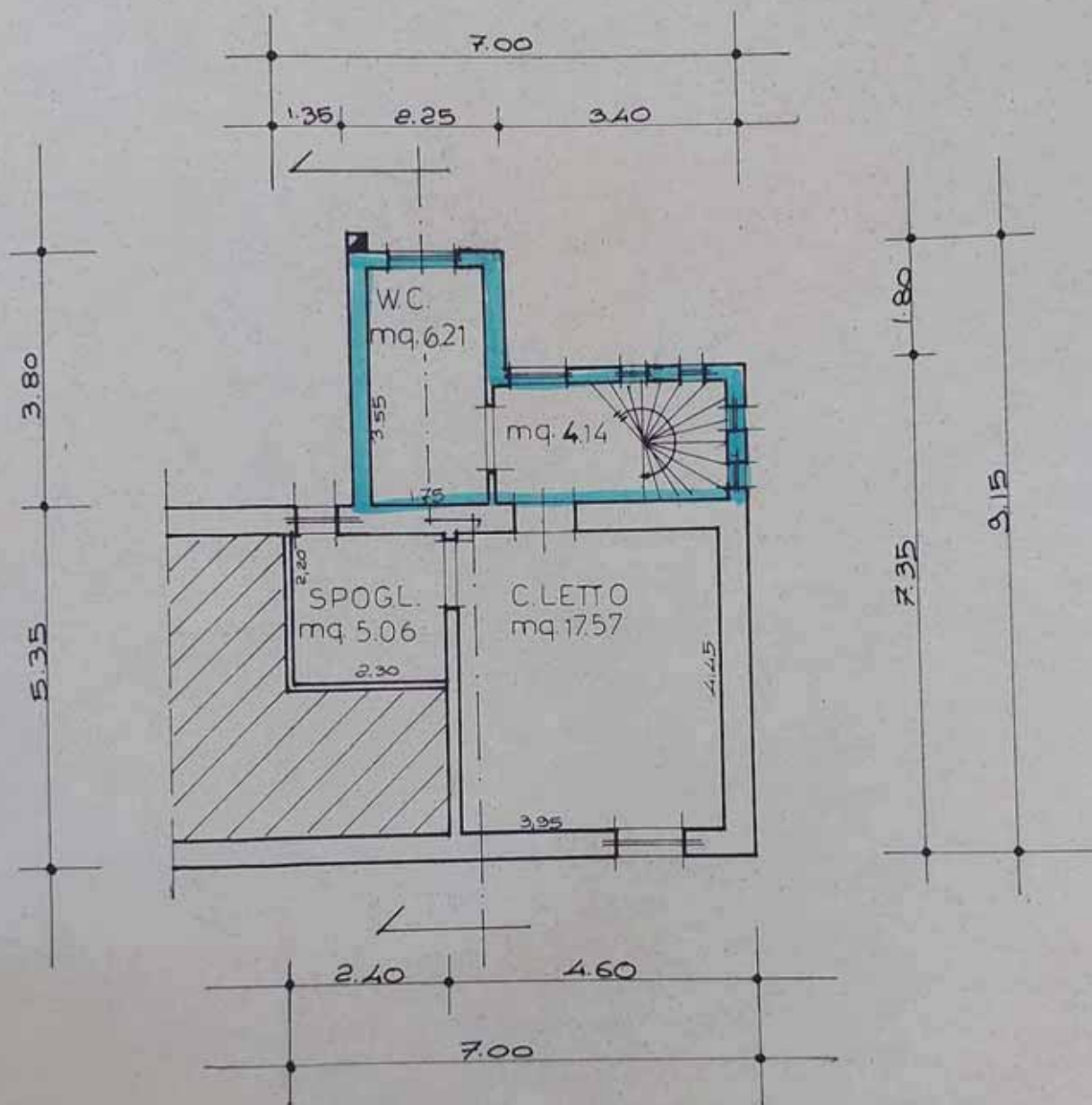
CAMBIO D'USO DA S.N.R. A S.R. = MQ. 30.00

PIANTA PIANO RIALZATO



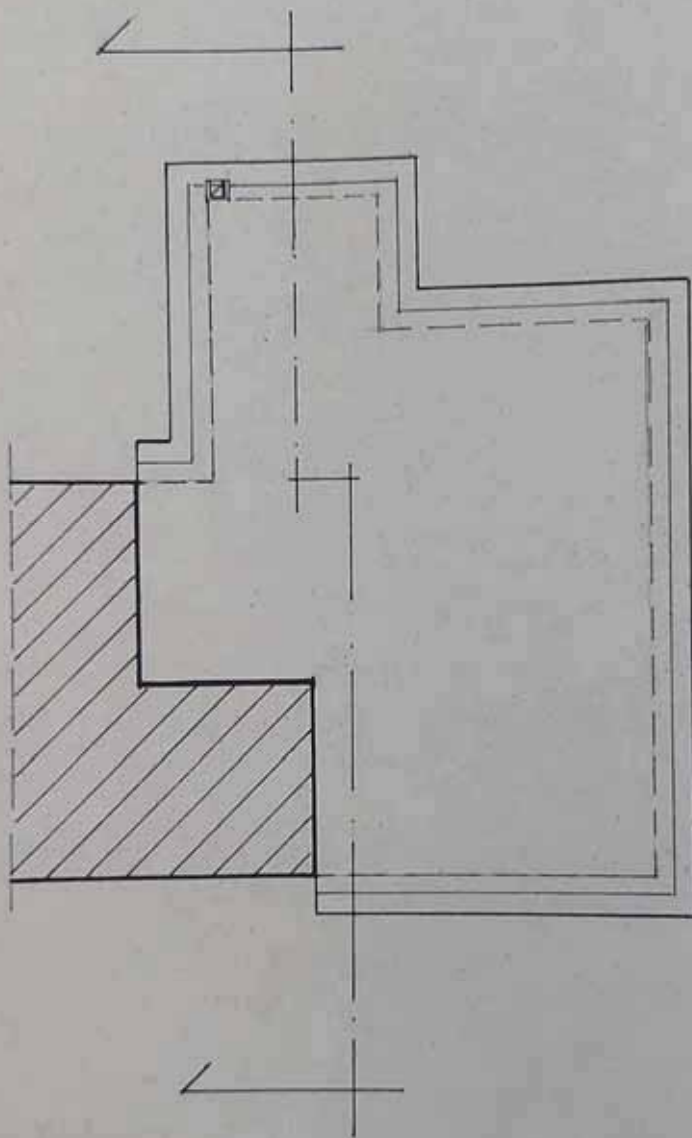
SUPERFICI ABUSIVE: S.R.=MQ. 6.21
 VANO SCALA=MQ. 4.14

PIANTA PIANO PRIMO

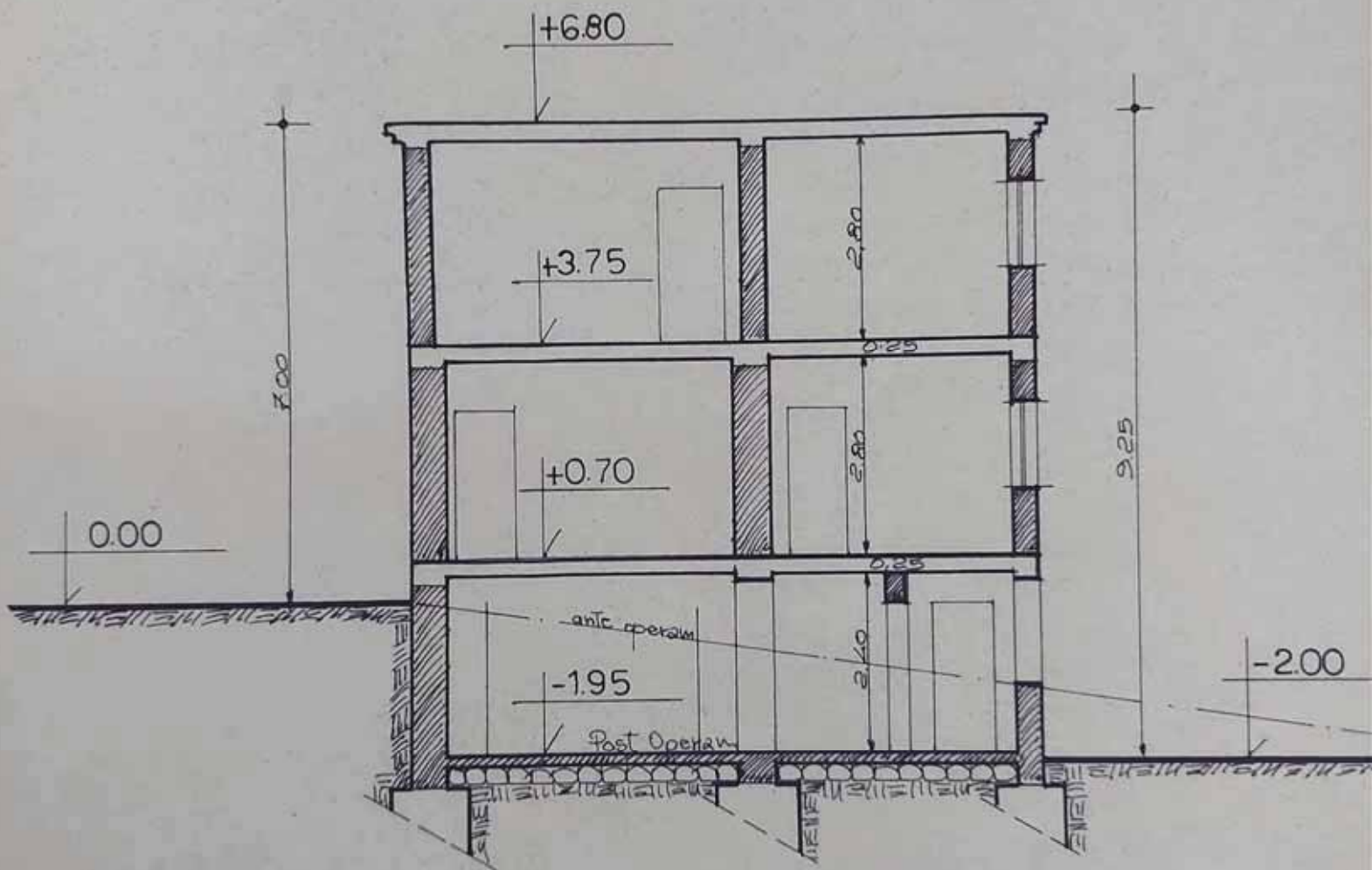


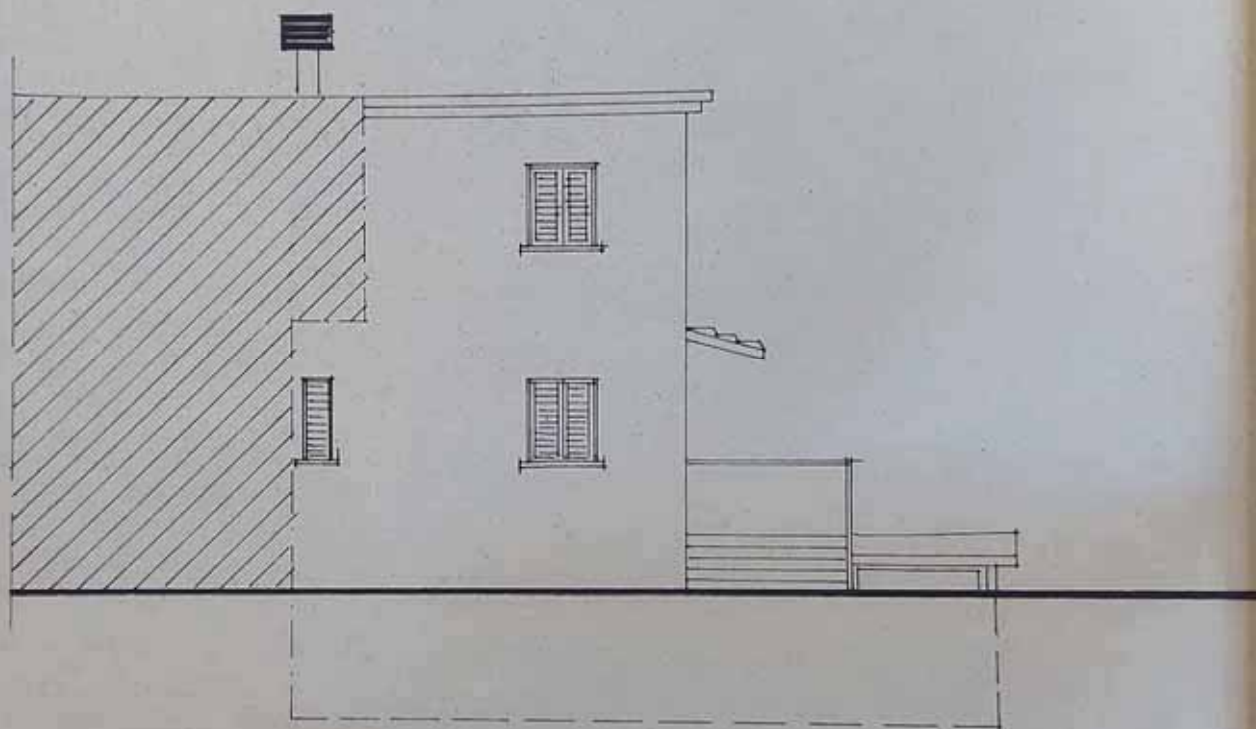
SUPERFICI ABUSIVE: S.R.=MQ. 6.21
VANO SCALA=MQ. 4.14

PIANTA COPERTURA

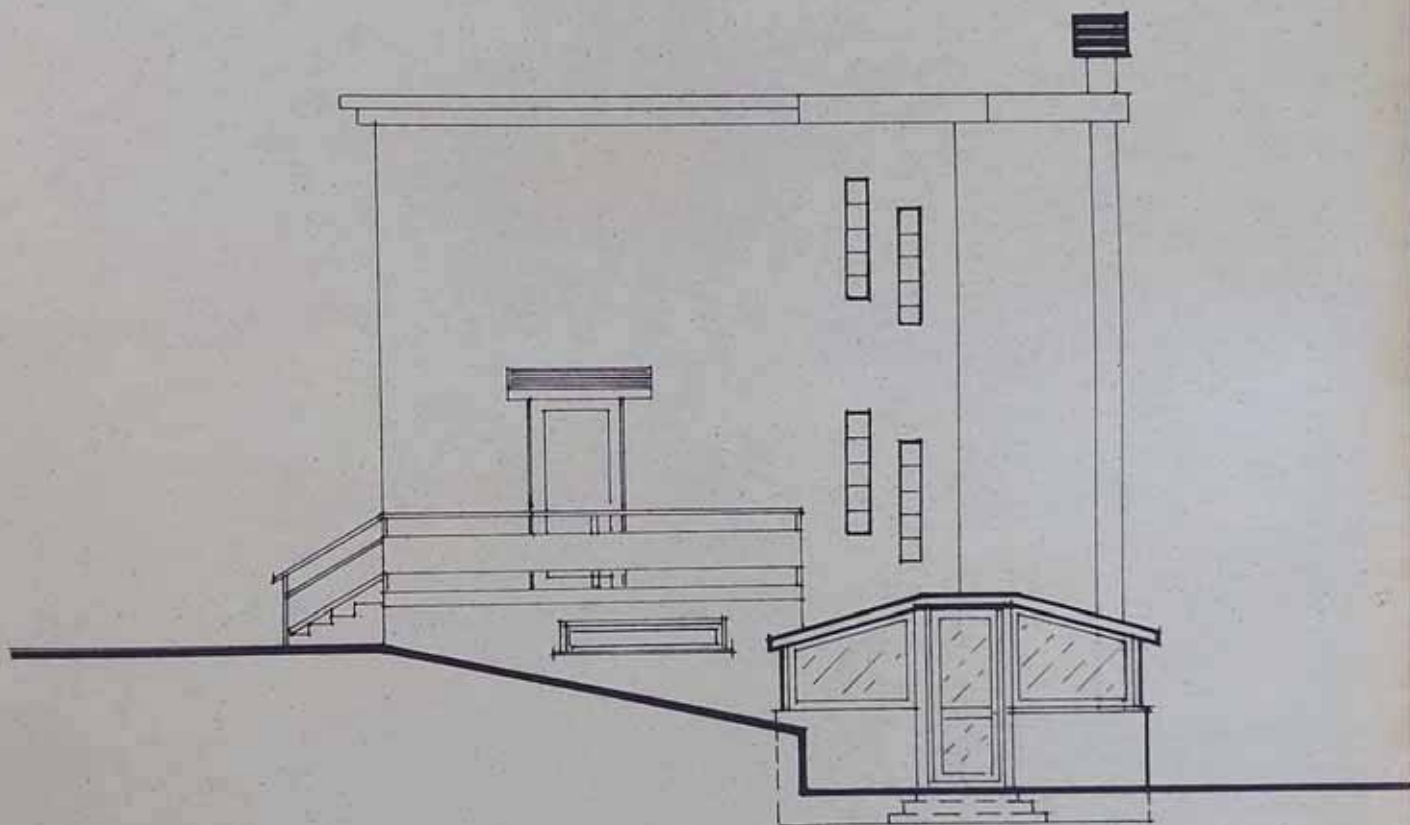


SEZIONE C-D

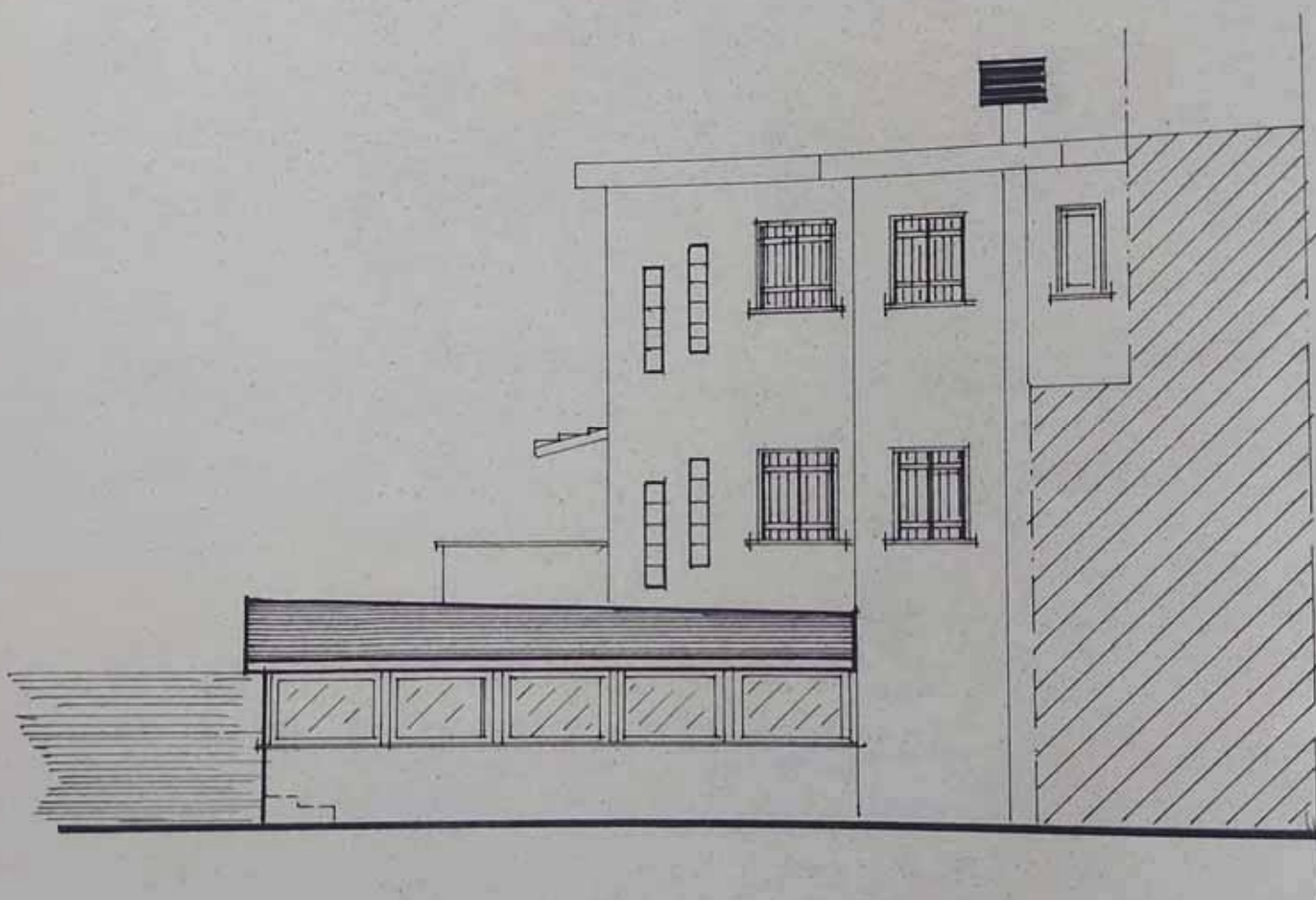




PROSPETTO FRONTALE O NORD-EST



PROSPETTO LATERALE NORD-OVEST



PROSPETTO RETRO O SUD-OVEST



COMUNE di FARA SABINA
Prov. di RIETI

25 GEN. 1999
Prot. n. 21866

NOTAIO

Dott. ANDREA SACCHETTI

00196 ROMA

COPIA

Repertorio N. 64083

Raccolta N. 5804

dell'ATTO CONFERMAVENUTA

in DATA 14 GIUGNO 1998

TRA

REGISTRATO il 3 luglio 1998

TRA SCRITTO il 9-8-98 / 9-8-98

COMPRAVENDITE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantotto, il giorno diaciassette del mese di giugno, in Roma, nel mio studio notarile,

Addì 17 giugno 1998

Avanti a me dottor Andrea Sacchetti, Notaio in Roma, con studio al Lungotevere Flaminio n.76, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, assistito dai seguenti due testimoni, idonei come essi dichiarano a me noti signori:

_____ nato a _____ residente in _____

_____ nata a _____ il _____ residente in _____

sono presenti:

QUALI PARTI VENDITRICI le signore:

_____ nata a _____ residente in _____

_____ codice fiscale: _____

_____ nata _____ il _____

_____ residente in _____

_____ codice fiscale: _____

_____ la quale dichiara di essere _____

QUALE PARTE ACQUIRENTE la signorina:

_____ nata a _____ residente in _____

chiara di _____

Dette comparenti, cognite tra loro come dichiarano, della cui identità personale, io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

Art.1

A) PRIMA VENDITA

OGGETTO e PREZZO

La signora _____ vende e trasferisce alla signora _____ la quale accetta ed acquista la seguente porzione immobiliare sita nel Comune di Fara in Sabina (Rieti), frazione Borgo Quinzio, e precisamente:

A) utile dominio sul fabbricato rurale, con corte annessa, gravato da livello a favore dell' _____

_____ composto da piano seminterrato, piano terreno e piano primo, confinante con strada comunale, terreno di cui al successivo punto C) a più lati, salvo altri, censito nel N.C.T. di detto Comune alla partita 7147, fo.53, part. 170, sub.1, fabb. rurale;

B) terreno di catastali metri quadrati duemilaottocentotren-

REGISTRATO A ROMA

ATTI PUBBLICI

il 3 luglio 1998

al n.

Serie IV

Esate L. 8.880.000

di cui L. 640.000

per INVIM



tacinque (m.q. 2.835), confinante con propr. [redacted],
 proprietà [redacted] e strada comunale, salvo altri, censi-
 to nel N.C.T. di detto Comune alla partita 7143, fo. 53,
 part. 612, ha.00.28.35, uliveto, cl.1, r.d. f 22.680, r.a. f
 11.380, e
 C) diritti pari ad un mezzo (1/2) indiviso su terreno di ca-
 tastali metri quadrati cinquantadue (m.q.52), confinante con
 residua propr. [redacted] da due lati, strada comunale,
 salvo altri, censito nel N.C.T. di detto Comune, in maggior
 consistenza, alla partita 7145, fo. 53, part.460,
 ha.00.01.30, e da distinguersi, in esatta consistenza, giusta
 il tipo di frazionamento n. 2751 del giorno 11 dicembre 1997
 redatto dal geom. [redacted] sull'estratto di mappa n.
 51192 del 1997, che, in copia conforme all'originale si alle-
 ga al presente atto sotto la lettera "A", al fo. 53,
 part.631 (ex 460/b), ha.00.00.52, r.d. f 416, r.a. f 208;
 Dichiarano le parti di avere convenuto e stabilito tra loro
 il prezzo della presente vendita nella complessiva somma di
 lire [redacted], afferente a lire [redacted]
 [redacted], per il fabbricato ru-
 rale, ed
 a lire [redacted] per i terreni,
 somme che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima
 d'ora dalla parte acquirente alla quale ne rilascia pertanto
 ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia ove occorra
 all'ipoteca legale e con esonero da responsabilità per il
 competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

B) SECONDA VENDITA

OGGETTO e PREZZO

La signora [redacted] vende e trasferisce alla signora [redacted]
 [redacted] la quale accetta ed acquista la seguente por-
 zione immobiliare sita nel Comune di Fara in Sabina (Rieti),
 frazione Borgo Quinzio, e precisamente:

- diritti pari ad un mezzo (1/2) indiviso su terreno di cata-
 stali metri quadrati cinquantadue (m.q.52), di cui al punto
 C) della prima vendita, la cui descrizione si ha qui per inte-
 gralmente riportata e trascritta.

Dichiarano le parti di avere convenuto e stabilito tra loro
 il prezzo della presente vendita nella complessiva somma di
 lire [redacted] somma che la parte venditri-
 ce dichiara di aver ricevuta prima d'ora dalla parte acqui-
 rente alla quale ne rilascia pertanto ampia e finale quietan-
 za di saldo, con rinuncia ove occorra all'ipoteca legale e
 con esonero da responsabilità per il competente Conservatore
 dei Registri Immobiliari.

PARTI COMUNI AD ENTRAMBE LE VENDITE

Art.2) Le vendite sono fatte ed accettate con tutti di quanto
 in oggetto, usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze e per-
 tinenze, e tutti i diritti ed obblighi come per legge.
 Le vendite sono altresì fatte ed accettate con tutti gli an-



nessi e connessi, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, come si possiede e si ha diritto di possedere dalle parti venditrici, a corpo e non a misura.

GARANZIE

Art.3) - Dichiarano e garantiscono le parti venditrici la piena assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto rispettivamente venduto; garantiscono altresì che quanto in oggetto è libero ed esente da pesi, vincoli, oneri e privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Per tutto quanto sopra dichiarato e garantito le parti venditrici dichiarano di voler essere tenute per l'evizione ed a tutti i danni e le spese a rigore di legge, ove dovesse risultare il contrario e ciò anche per patto espresso.

POSSESSO

Art.4) - La parte acquirente verrà immessa nel pieno e pacifico possesso di quanto acquistato a partire dalla data odierna, con la decorrenza a suo profitto e carico dei relativi redditi ed oneri, questi ultimi peraltro solo se derivanti da fatti, atti, azioni e ragioni posteriori a detta data, restando invece a rispettivo carico delle parti venditrici tutti gli oneri e le spese anteriori alla data stessa anche se non ancora accertabili, accertati e liquidati.

TITOLI DI PROVENIENZA ed INTESTAZIONE CATASTALE

Art.5) Quanto in oggetto è pervenuto, fra maggior consistenza, alle parti venditrici con atto di donazione e divisione a rogito del dottor Pietro Cicconetti, già Notaio in Roma, in data 14 marzo 1981, rep. n. 5212/957, registrato a Roma, 1° Ufficio Atti Pubblici, il 2 aprile detti al n. 17222-1A, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Rieti in pari data al n. 2053 di formalità.

La partita catastale 7147, afferente il fabbricato rurale, risulta tuttora intestata a [REDACTED] livellaria, [REDACTED] concedente, e [REDACTED] usufruttuaria, per ineseguita voltura della riunione di usufrutto in morte di quest'ultima (deceduta il 29 luglio 1991).

Le partite catastali 7145 e 7143 afferenti ai terreni in oggetto risultano esattamente intestate alle parti venditrici.

DICHIARAZIONI SUL REGIME URBANISTICO

Art.6) - Ai sensi dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modifiche ed integrazioni, la signora [REDACTED] anche ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968, n.15, previa ammonizione da me Notaio fatta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, sotto la sua personale responsabilità dichiara che il fabbricato rurale è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 .

NOTA DI TRASCRIZIONE

SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
CIRCONSCRIZIONE DI
CONSERVATORIA DEI REG. II DI RIETI

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA

GG MM AA

04 07 1998

N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA

24

N. DI REGISTRO GENERALE

3856

N. DI REGISTRO PARTICOLARE

3104

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

DESCRIZIONE

ATTO NOTARILE PUBBLICO

DATA

GG MM AA
17 06 1998

NUMERO DEL REPERTORIO

47083/ 5807

PUBBLICO UFFICIALE

CATEGORIA

1

COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE)

SACCHETTI ANDREA

SEDE

ROMA

PROVINCIA

RM

Codice Fiscale

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

SPECIE

ATTO TRA VIVI

DESCRIZIONE

COMPRAVENDITA

CODICE

112

ATTO DI CUI
SI CHIEDE
LA TRASCRIZIONE

SOGGETTO A VOLTURA CATASTALE

☒

DEFERITA

☐

DAL

GG MM AA

FOGLIO INFORMATIVO PER L'ESECUZIONE DELLA VOLTURA AUTOMATICA

PRESENZA DI CONDIZIONE

☐

PRESENZA DI TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO

☐

DATI PER ATTI
MORTIS CAUSA

DATA DI MORTE

GG MM AA

SUCCESSIONE
TESTAMENTARIA

☐

RINUNZIA O MORTE
DI UN CHIAMATO

☐

ALTRI DATI

FORMALITA' DI
RIFERIMENTO

DATA

GG MM AA

NUMERO DI REGISTRO
PARTICOLARE

PARTI LIBERE NEL
QUADRO D RELATIVE A:

QUADRO A

☐

QUADRO B

☐

QUADRO C

☐

RICHIEDENTE

(se diverso da
pubblico ufficiale o
autorita' emittente)

COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE)

INDIRIZZO

RISERVATO ALL'UFFICIO

PAGINE

4

UNITA'
NEGOZIALI

3

SOGGETTI
A FAVORE

1

SOGGETTI
CONTRO

1

PER CAMPIONE
FIRTO ART. 8.

IMPOSTA
IPOTECARIA

L.

SOPRATTASSA

L.

PENA
PECUNIARIA

L.

BOLLO

L.

TASSA
IPOTECARIA

L.

60.000

50.000

ESEGUITA LA FORMALITA'.

ESATTE LIRE *centodiecimila*

IL CONSERVATORE

IL DIRETTORE REGGENTE
CONSERVATORE

PROG.		UNITA' NEGOZ.		IMMOBILI GRAFFATI		DATI DESCRITTIVI									
NEGOZ.		DOMIN. SERV.		IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITA' IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (OVE DIVERSA DA QUELLA ATTUALE)											
				CODICE CAT. SEZ. FOLIO PARTICELLA SUB MADE T 53 176 T											
1	1	COMUNE FARA IN SABINA D/S GRUP. NAT. ETTARI ABZ CENTIABILI QUADRIUM VANTIUM CUBI CODICE CAT. SEZ. FOLIO PARTICELLA SUB NUM. TR. ANNI													
		FRAZIONE BORGO QUIRZIO MADE T 53 612 FRAZIONE BORGO QUIRZIO													
2	1	FARA IN SABINA T 20 35 MADE T 53 612 FRAZIONE BORGO QUIRZIO													
3	1	FARA IN SABINA T 52 MADE T 53 631 FRAZIONE BORGO QUIRZIO													

NOTA DI TRASCRIZIONE

TO ALL'UFFICIO

UFFICIO DEL TERRITORIO DI
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
CIRCOSCRIZIONE DI
CONSERVATORIA DEI RR. II DI RIETI

DELLA RICHIESTA

N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA

N. DI REGISTRO GENERALE

N. DI REGISTRO PARTICOLARE

MM AA
07 1998

25

3857

3105

O A

RELATIVI AL TITOLO

ATTO NOTARILE PUBBLICO

GG MM AA
17 06 1998

NUMERO DEL REPERTORIO

47083/ 5807

CATEGORIA

1

COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE)

SACCHETTI ANDREA

SEDE

ROMA

PROVINCIA

RM

Codice Fiscale

RELATIVI ALLA CONVENZIONE

SPECIE

ATTO TRA VIVI

DESCRIZIONE

COMPRAVENDITA

CODICE
112

SOGGETTO A VOLTURA CATASTALE

☒

DIFFERITA

☐

DAL

GG MM AA

FOGLIO INFORMATIVO PER L'ESECUZIONE DELLA VOLTURA AUTOMATICA

PRESENZA DI CONDIZIONE

☐

PRESENZA DI TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO

☐

DATA DI MORTE

GG MM AA

SUCCESSIONE
TESTAMENTARIA

☐

RINUNZIA O MORTE
DI UN CHIAMATO

☐

DATI

DATA

GG MM AA

NUMERO DI REGISTRO
PARTICOLARE

QUADRO A

☐

QUADRO B

☐

QUADRO C

☐

COGNOME E NOME (O DENOMINAZIONE)

INDIRIZZO

ATO ALL'UFFICIO

4

IMPOSTA
IPOTECARIA

L.

1

SOPRATTASSA

L.

1

PENA
PECUNIARIA

L.

1

BOLLO

L.

TASSA
IPOTECARIA

L.

60.000

50.000

ESEGUITA LA FORMALITA'

ESATTE LIRE *centodiecimila*

IL CONSERVATORE

IL DIRETTORE REGGENTE
CONSERVATORE

[illegible]

[illegible]

Bollo € 14,62

Pratica Edilizia n.

56/2004

Permesso di Costruire
in Sanatoria

N. 86
del 13 SET. 2006



CITTA' DI FARA IN SABINA

PROVINCIA DI RIETI

Partita I.V.A. 102420577 via S. Maria in Castello, 12 Tel. 0765/27791 Fax 277057

SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

(L. 24 novembre 2003 n.326 - L.R. 8 novembre 2004, n. 12)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Visto l'art.32 della Legge 24 novembre 2003 n.326 "Conversione in legge con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003 n.269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici", e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la Legge Regionale del Lazio 8 novembre 2004 n.12 "Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi";
- Vista la domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria presentata dalla Sig.ra [redacted] nata [redacted], residente [redacted],
[redacted], prodotta in qualità di proprietaria, in data 07.05.2004 protocollo n. 7860 tendente ad ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria per le seguenti opere: AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO; ubicato nella frazione di Borgo Quinzio, distinto in Catasto di Rieti al Foglio n. 53 P.lle n.170 sub1 -631-612 del Comune di Fara Sabina;
- Vista la destinazione d'uso dell'immobile risulta essere di civile abitazione;
- Presa conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta oltre che dai relativi elaborati grafici;
- Verificato che l'importo dell'oblazione dovuta risulta interamente versato come da cc/cc postali prodotti;
- Verificato che il richiedente ha versato l'importo dell'oblazione dovuta alla Regione Lazio;
- Considerato che il richiedente ha versato altresì gli oneri concessori nella misura prevista dal comma 1.b dell'art.7 della L.R. n. 12/2004;
- Visto che l'immobile oggetto di sanatoria non è interessato da altri vincoli.

R I L A S C I A

Salvi i diritti di terzi alla Sig.ra [redacted] il Permesso di Costruire in Sanatoria delle opere e dei lavori indicati analiticamente nella premessa e rappresentati nell'allegato grafico prodotto di cui una copia vistata e' annessa al presente atto.

Fara Sabina li

13 SET. 2006

Il Responsabile del Settore

[redacted signature]



Il sottoscritto Sig.ra [redacted] dichiara di
aver ritirato oggi 13 SET. 2008 l'originale della presente concessione edilizia in sanatoria con
n. 02 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato
subordinato.

IL DICHIARANTE

[redacted signature]



13 SET 2008

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/Cn. 255000 X2

di Euro 3292.10

IMPORTO IN LETTERE

INTESTATO A POSTE ITALIANE SPA

CAUSALE

CONDONO EDILIZIO COMUNE DI FARA SABINA (RI) 2^a rata

194/250 03 16-02-06 RI
10011 €3.292,10
1VCY 0874 €1,00
C/C 00255000

ESEGUITO DA [REDACTED] POSTALE

VIA - PIAZZA [REDACTED]

CAP 02036 LOCALITÀ [REDACTED]

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento BancoPosta

€ sul C/Cn. 15048028 X2

di Euro 1711.33

IMPORTO IN LETTERE

INTESTATO A COMUNE DI FARA SABINA (RI)

CAUSALE SERVIZIO TESORERIA

Quota concorrenti 2^a rata

194/250 03 16-02-06 RI
10012 €1.711,33
1VCY 0875 €1,00
C/C 15048028

ESEGUITO DA [REDACTED]

VIA - PIAZZA [REDACTED]

CAP 02036 LOCALITÀ [REDACTED]



RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] con studio professionale sito in [REDACTED] [REDACTED], iscritto all'albo dei geometri di Roma e provincia con il [REDACTED] ha redatto la presente relazione tecnica per meglio descrivere gli abusi commessi dal committente sig.ra [REDACTED] [REDACTED] sul fabbricato di sua proprietà sito nel Comune di Fara in Sabina (RI) via Borgo Nuovo n.9, ove la stessa risiede con il proprio nucleo familiare e quindi da considerare prima abitazione. Il lotto dove sussiste il fabbricato è distinto al foglio 53 del Comune di Fara in Sabina, part.lle 170 sub.1, 631 e 612, mentre nel P.R.G. del medesimo comune ricade in zona urbanistica "E" per attività agricole.

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967 ed ampliato successivamente (vedi ordinanza n.50 del 05/06/2000) in quanto mancante del bagno, ed inoltre aveva un accesso difficoltoso ai vari livelli dell'immobile stesso.

Il fabbricato prima dell'abuso era composto da un piano seminterrato ad uso cantina, da un piano rialzato e primo ad uso residenziale per una superficie max. coperta di m.(5,65x5,35)=mq.30,23 Ed un volume lordo di mq. 279,22.

Gli abusi commessi consistono :

- Al piano seminterrato si è realizzata una struttura residenziale di mq.29,81 e la scala di accesso ai piani superiori; si è cambiato d'uso la zona esistente da cantina a residenziale per mq.30,00.
- Il piano rialzato è stato ampliato per la realizzazione del bagno per mq. 6,21 ed un vano scala di mq. 4,14.

-Il piano primo anch'esso è stato ampliato per la realizzazione del bagno di mq. 6,21 e del vano scala di mq. 4,14.

Il volume lordo abusivo è di mc. 221,50, per un volume totale realizzato pari a mc.500,72.

La struttura portante del fabbricato esistente prima del 1967 è in muratura, mentre l'ampliamento è stato realizzato in c.a. in aderenza dello stesso con la copertura in piano.

Certo di aver assolto agli obblighi di legge ed all'incarico affidatomi, si coglie l'occasione per inviare cordiali saluti.

Mentana li 02/2/06

il Tecnico

COMUNE DI FARA IN SABINA
PROVINCIA DI RIETI
Sportello Unico per l'Edilizia

Allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria
n° 84 del 13 SET. 2006

Il Responsabile del Settore
Programmazione e Gestione Territorio



Comune di Fara in Sabina
Prov. Rieti- Loc. "Borgo Quinzio".

Progetto in sanatoria ai sensi della L.326/03.

UBICAZIONE : Via Borgo Nuovo n.9

PROPRIETA' :

FARA IN SABINA

Protocollo n° 0002582
del 09/02/2006



0-200600-025827
Titolo/Classe/Sottoclasse
I

COMUNE DI FARA IN SABINA
PROVINCIA DI RIETI

Spett.le Ufficio per l'Edilizia

Allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria

84 del 1.3 SET. 2006

Il Responsabile del Settore

Sanatoria

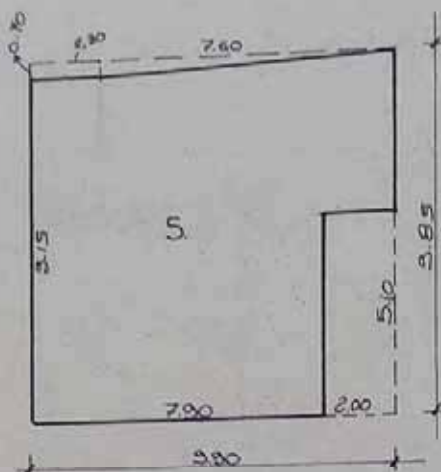
il tecnico

N.B. riferimento ad istanza di sanatoria ai sensi
della L.326/03 del 07/05/2004

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI

1:200

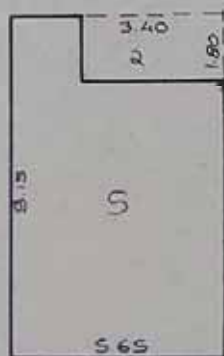
PIANO SEMINTERRATO



$$S = [(9.80 \times 9.85) - [(2.30 \times 0.70) + (7.60 \times 0.70 : 2) + (5.10 \times 2)]] = \text{MQ. } 83.04$$

$$\text{VOLUME} = (83.04 \times h. 2.65) = \text{MC. } 220.06$$

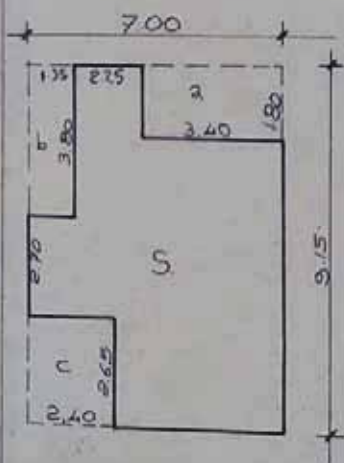
PIANO TERRA



$$S = [(5.15 \times 5.65) - (3.40 \times 1.80)] = \text{MQ. } 45.58$$

$$\text{VOLUME} = [(45.58 \times h. 3.05)] = \text{MC. } 139.02$$

PIANO PRIMO

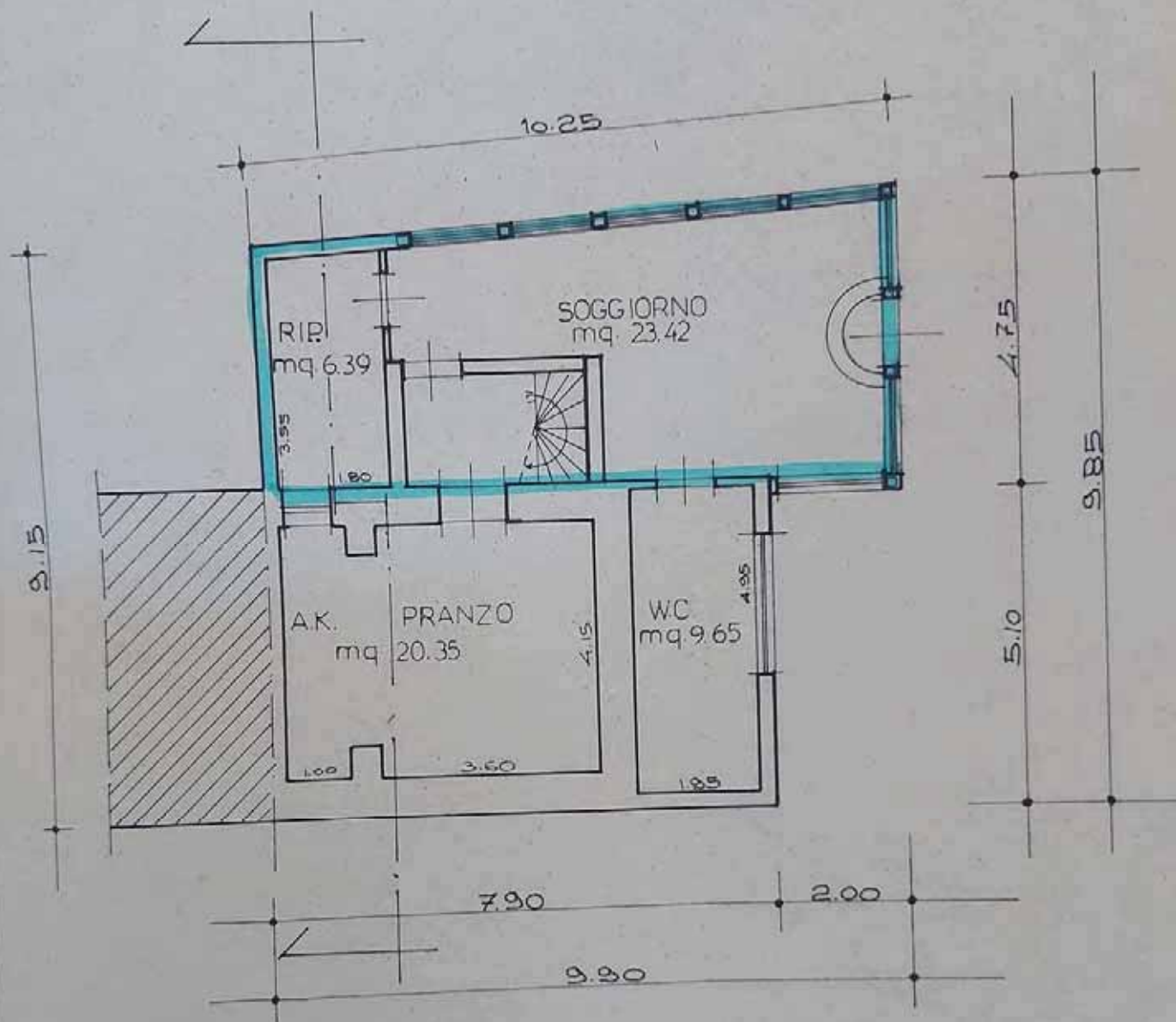


$$S = [(9.15 \times 7.00) - [(3.40 \times 1.80) + (3.80 \times 1.35) + (2.65 \times 2.40)]] = \text{MQ. } 46.44$$

$$\text{VOLUME} = (46.44 \times h. 3.05) = \text{MC. } 141.64$$

VOLUME LORDO TOTALE REALIZZATO MC. 500.72

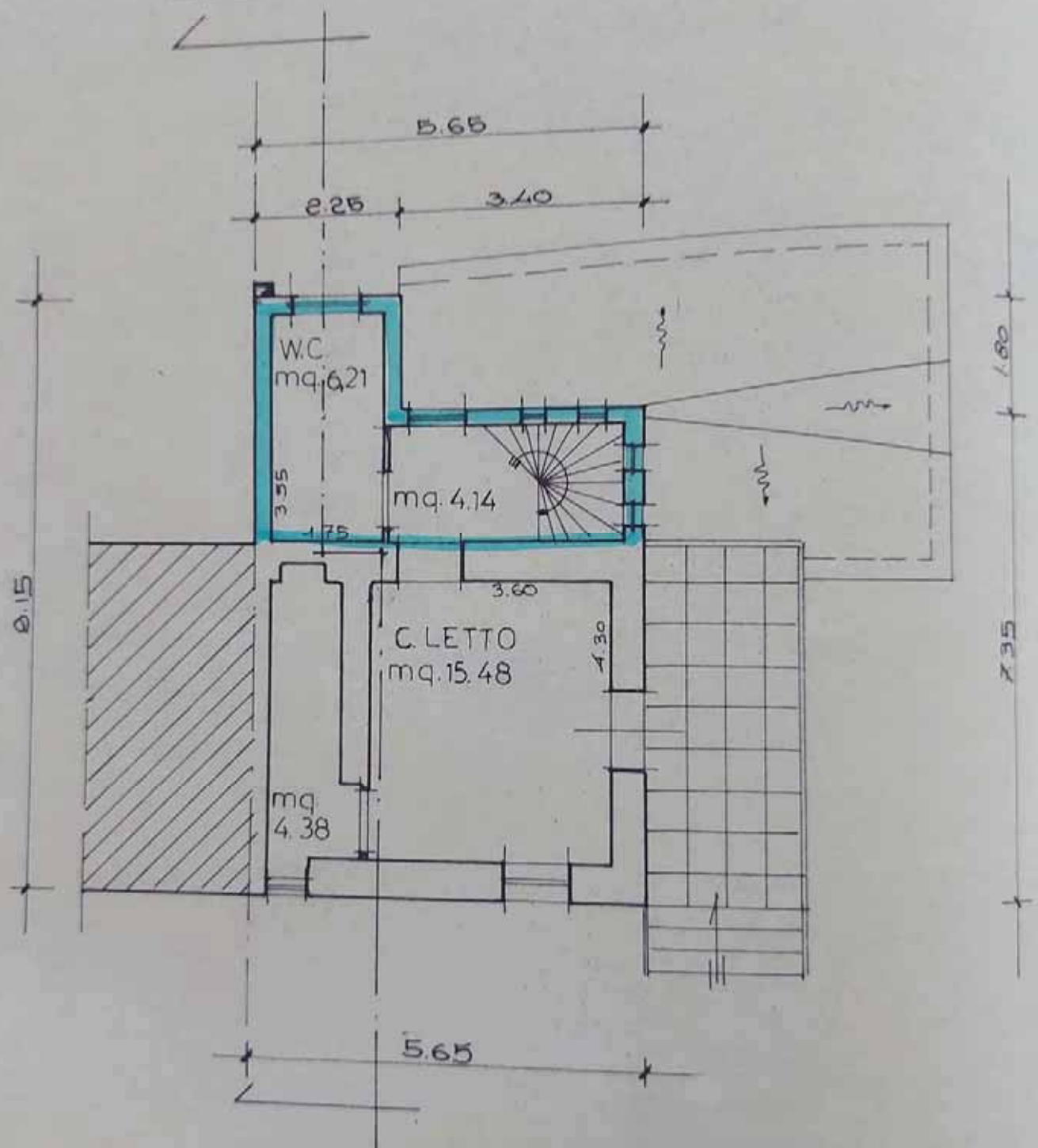
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



SUPERFICI ABUSIVE: S.R. = MQ. 23.42 + 6.39 = MC. 29.81

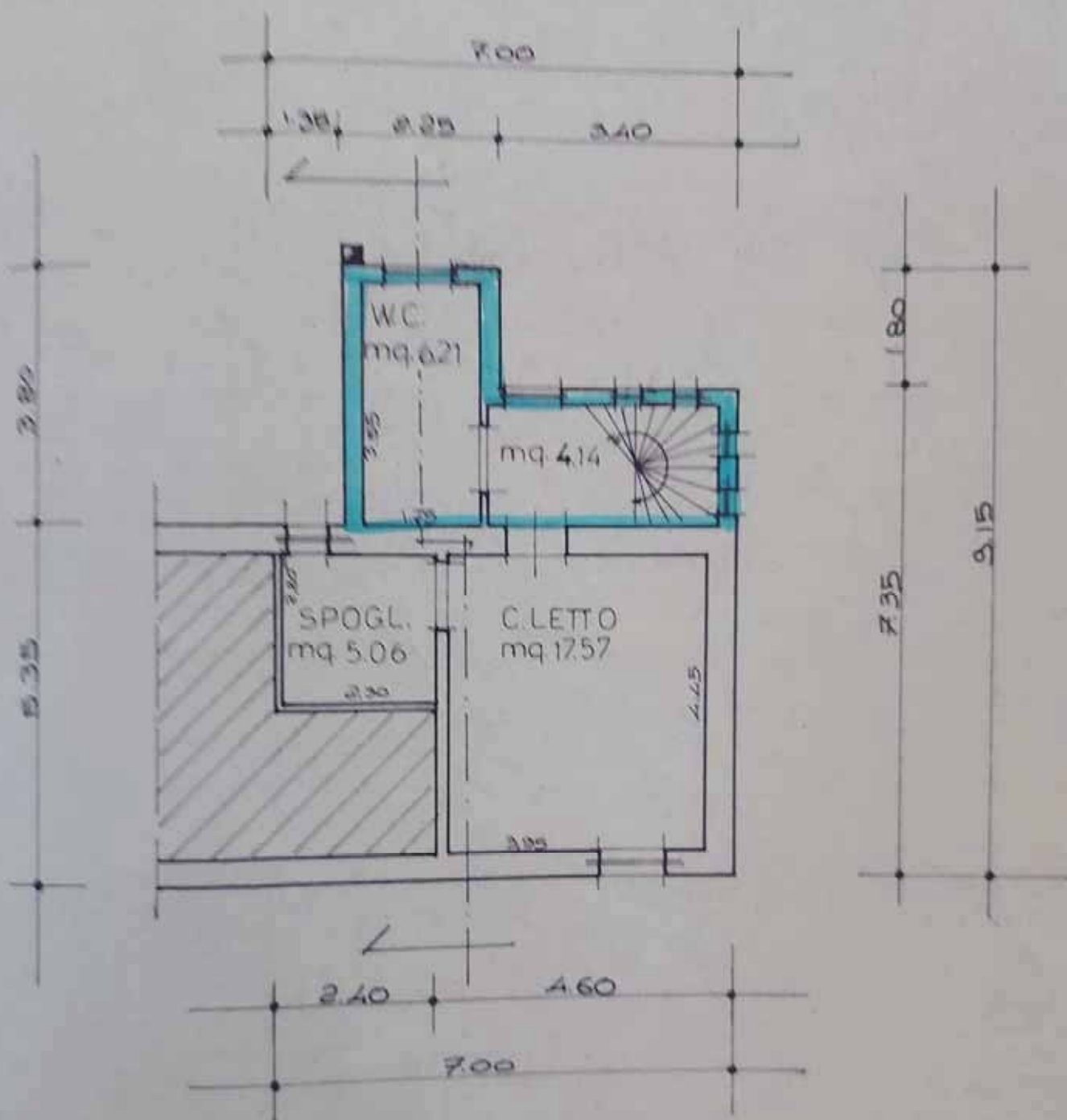
CAMBIO D'USO DA S.N.R. A S.R. = MQ. 30.00

PIANTA PIANO RIALZATO



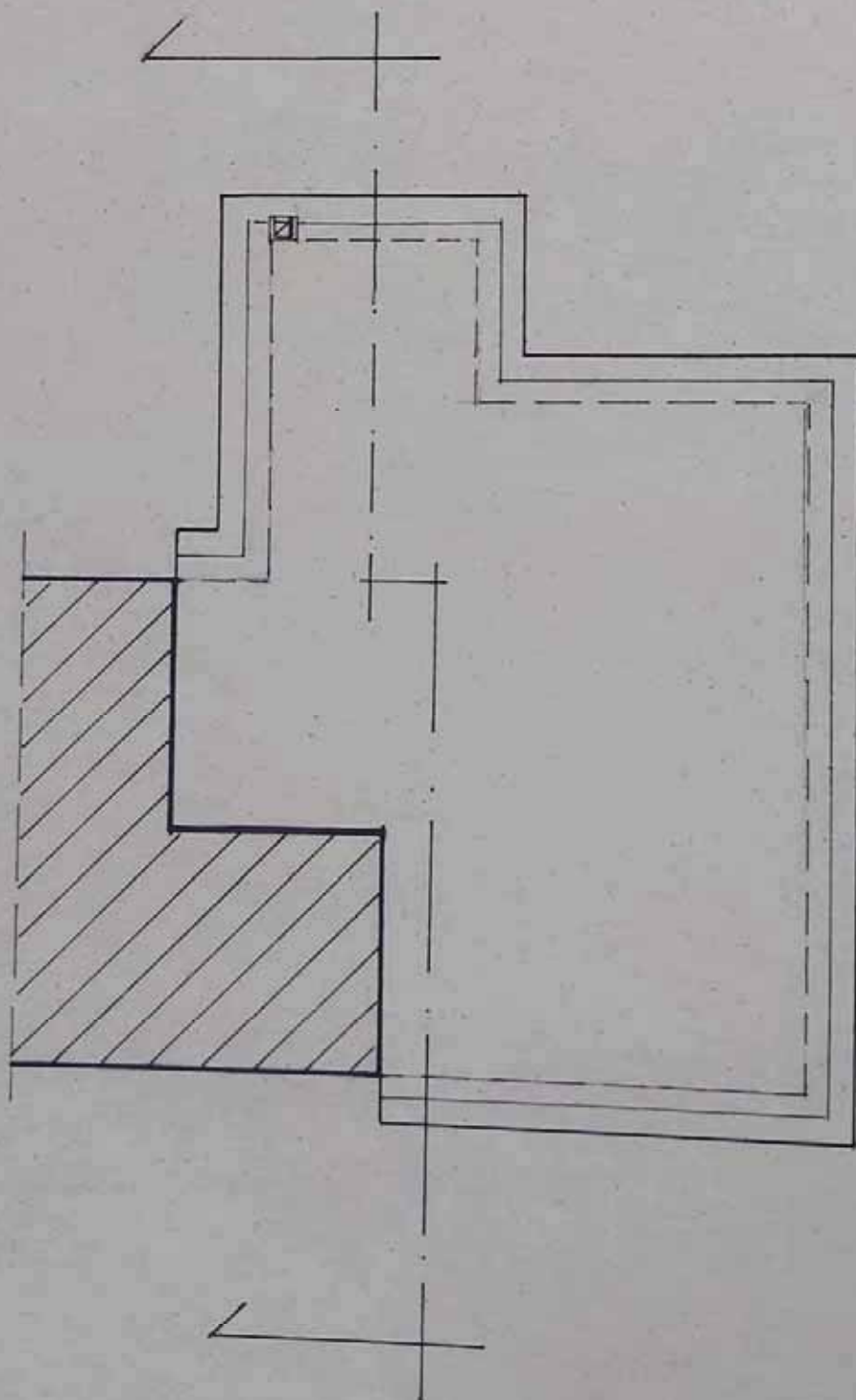
 SUPERFICI ABUSIVE: S.R.=MQ. 6.21
VANO SCALA=MQ. 4.14

PIANTA PIANO PRIMO

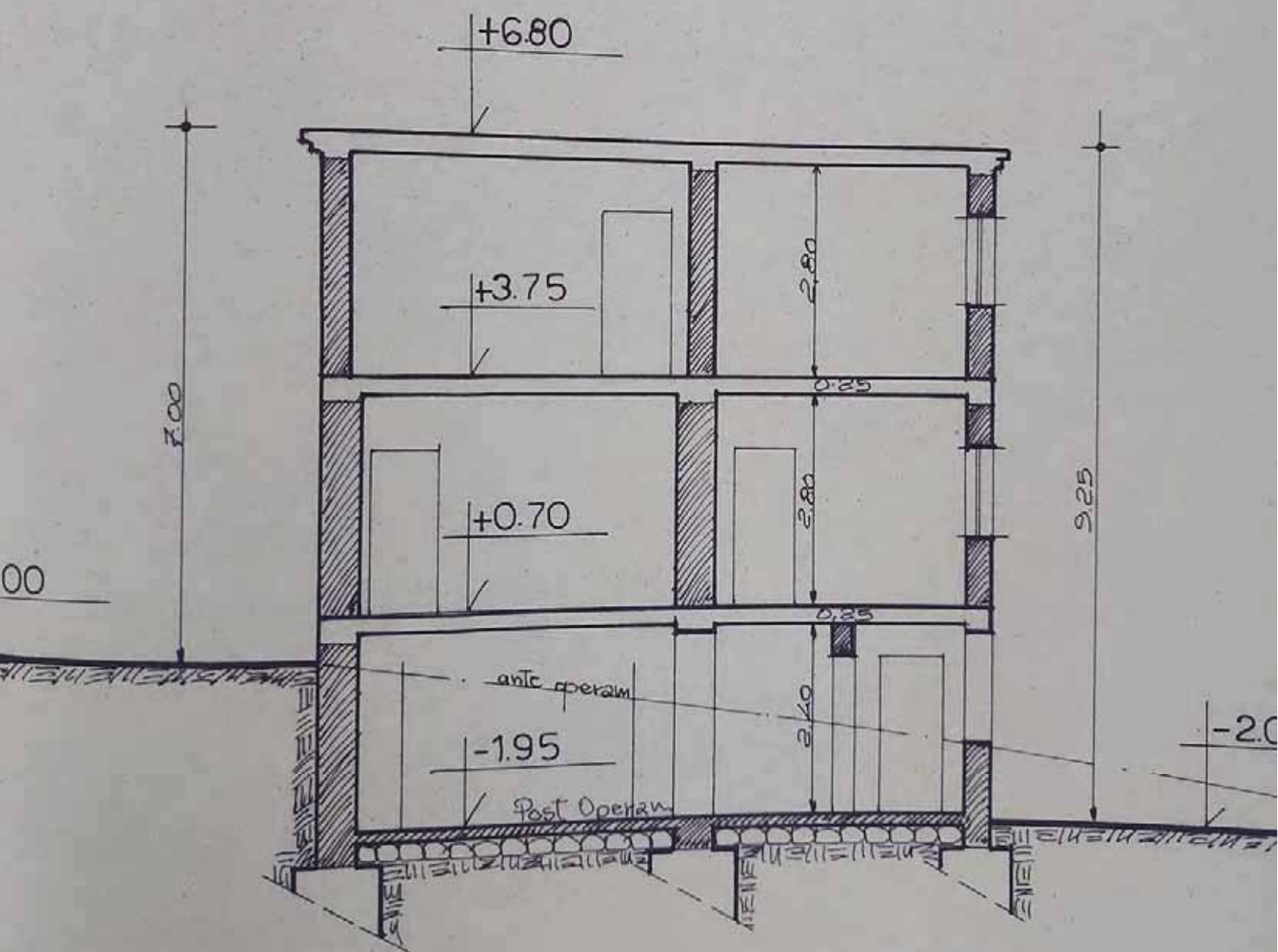


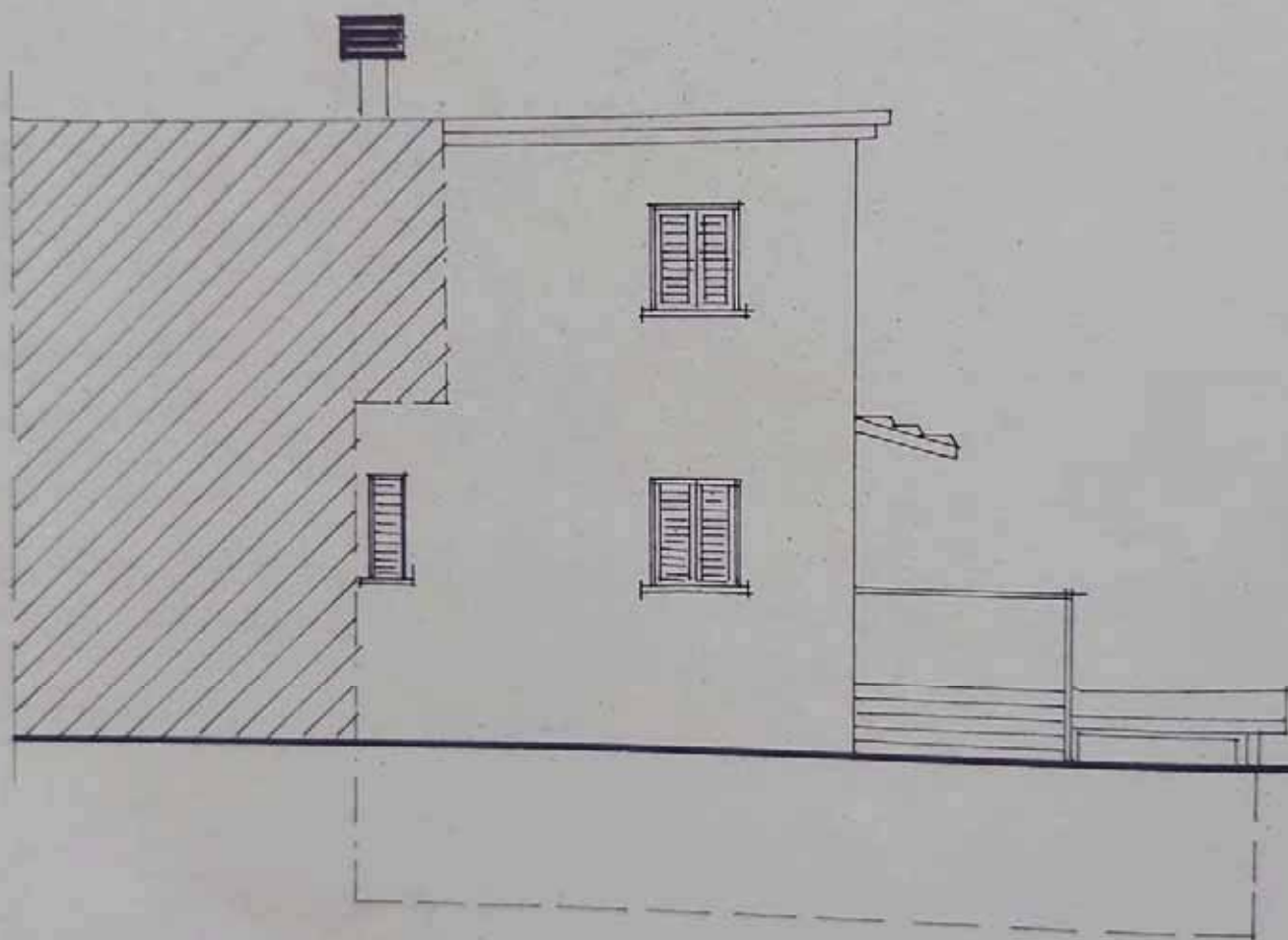
SUPERFICI ABUSIVE: S.R.=MQ. 6.21
VANO SCALA=MQ. 4.14

PIANTA COPERTURA

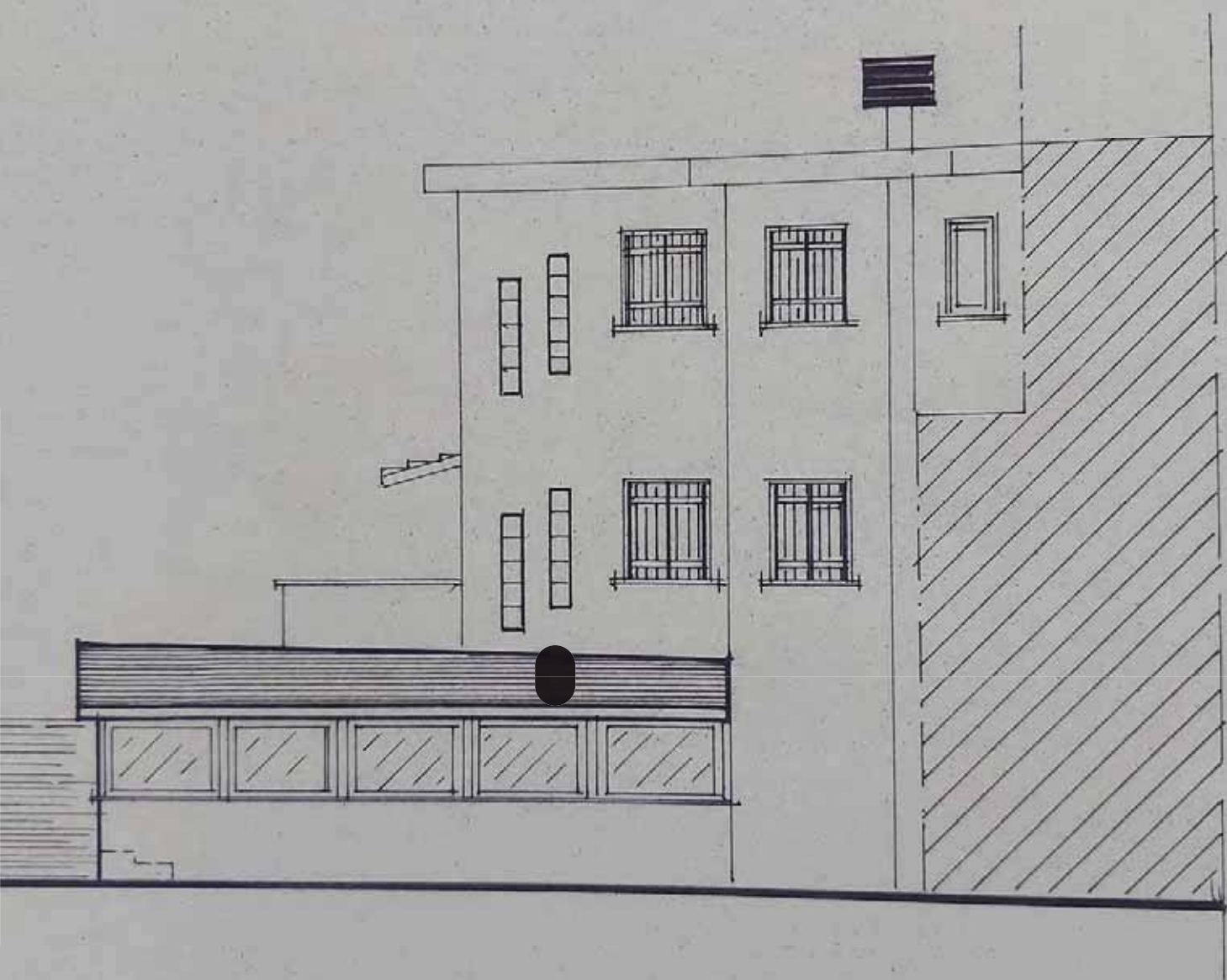


SEZIONE C-D





PROSPETTO FRONTALE O NORD-EST



PROSPETTO RETRO O SUD-OVEST