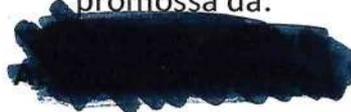




**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 123/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04.06.2025 ore 10.30

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

Custode Giudiziario: **Avv. Chiara DI NARDO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 01 – (UNICO)**

**ABITAZIONE** indipendente in zona agricola, con **MAGAZZINI**  
**ANNESI AGRICOLI** pertinenziali e **TERRENI AGRICOLI** circostanti  
(ex Azienda Agricola)

Comune di **MONTOPOLI di SABINA** (RI) – 02034

Via Ferruti n. 93 ( Loc "Fonte Vecchia – Cese")

**Esperto alla stima:** Architetto **Marco SIGNORETTI**

**Codice fiscale:** SGN MRC 64S27 H501A

**Partita IVA:** 00792840571

**Studio in:** Via Paolessi n. 83 - 02100 Rieti

**Telefono / Fax:** 0746-200.628

**cell:** 340- 85.71.291

**mail:** [bbanele@libero.it](mailto:bbanele@libero.it)

**Pec:** [marco.signoretti@archiworldpec.it](mailto:marco.signoretti@archiworldpec.it)

**INDICE SINTETICO**

Comune di **MONTOPOLI di SABINA** (RI) – 02034

Via Ferruti n. 93 (Loc "Fonte Vecchia – Cese")

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto: 01 (unico)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ABITAZIONE** indipendente in zona agricola, con **MAGAZZINI**  
**ANNESI AGRICOLI** pertinenziali e **TERRENI AGRICOLI** circostanti  
(ex Azienda Agricola)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**1. Dati Catastali:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Compendio pignorato costituito da un **unico lotto** suddiviso in **n. 3 diversi corpi** legati da vincolo di pertinenzialità, come di seguito distinti:

**Corpo 1)**

**ABITAZIONE con magazzini**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CATASTO FABBRICATI:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- foglio 6, particella 228, subalterno 1, indirizzo via Ferruti snc, piano S2-S1-T, comune Montopoli, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 201 mq, rendita Euro 464,81;

Intestazione catastale:

Proprietà 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- foglio 6, particella 228, subalterno 2, indirizzo via Ferruti snc, piano S1-T-1, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 4, consistenza 222 mq, superficie catastale 262 mq, rendita Euro 447,15;

Intestazione catastale:

Proprietà 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- foglio 6, particella 228, subalterno 3, indirizzo via Ferruti snc, piano S1, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 100 mq, superficie catastale 107 mq, rendita Euro 144,61;

Intestazione catastale:

Proprietà 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- foglio 6, particella 228, subalterno 4, indirizzo via Ferruti snc, piano S1, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 62 mq, superficie catastale 71 mq, rendita Euro 89,66;

Intestazione catastale:

Proprietà 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- foglio 6, particella 228, subalterno 5, indirizzo via Ferruti snc, piano S2, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 28 mq, rendita Euro 33,26;

Intestazione catastale:

[REDACTED] C.F. [REDACTED]  
Proprietà 1/1

- foglio 6, particella 228, subalterno 6, indirizzo via Ferruti snc, piano T, comune Montopoli, categoria:  
(B.C.N.C.) Bene Comune non Censibile (corte) comune ai subb. 1-3-4-5

**Corpo 2)**

**ANNESI AGRICOLI** (pertinenziali)

- CATASTO FABBRICATI:

foglio 6, particella 232, subalterno 1, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino) consistenza 52 mq, Sup. Catastale 62 Rendita Euro 88,62

Intestazione catastale:

[REDACTED]  
Proprietà 1/1

- CATASTO FABBRICATI:

foglio 6, particella 232, subalterno 2, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/6 (Stalla) consistenza 43 mq, Sup. Catastale 52 Rendita Euro 16,21

Intestazione catastale:

[REDACTED]  
Proprietà 1/1

- CATASTO FABBRICATI:

foglio 6, particella 232, subalterno 3, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino) consistenza 90 mq, Sup. Catastale 102 Rendita Euro 153,39

Intestazione catastale:

[REDACTED] nato in [REDACTED] C. [REDACTED]  
Proprietà 1/1

- CATASTO FABBRICATI:

foglio 6, particella 232, subalterno 4, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/6 (Rimessa) consistenza 137 mq, Sup. Catastale 147 Rendita Euro 198,11

Intestazione catastale:

[REDACTED] nato in [REDACTED]  
Proprietà 1/1

- CATASTO FABBRICATI:  
foglio 6, particella 232, subalterno 6, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino) consistenza 17 mq, Sup. Catastale mq 19 Rendita Euro 28,97  
Intestazione catastale:  
[redacted] nato in [redacted]  
Proprietà 1/1

- CATASTO FABBRICATI:  
foglio 6, particella 232, subalterno 7, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/6 (Stalla) consistenza 83 mq, Sup. Catastale mq. 95 Rendita Euro 31,29  
Intestazione catastale:  
[redacted] nato in [redacted] C.F.: [redacted]  
Proprietà 1/1

- foglio 6, particella 232, subalterno 5, indirizzo via Ferruti snc, piano T, comune Montopoli, categoria:  
(B.C.N.C.) Bene Comune non Censibile (corte) comune ai subb. 1-2-3-4-6-7

- CATASTO FABBRICATI:  
foglio 6, particella 229, subalterno 1, indirizzo via Ferruti snc, piano T, comune Montopoli, categoria F/2 (Unità collabente)  
Intestazione catastale:  
[redacted]  
Proprietà 1/1

- CATASTO FABBRICATI:  
foglio 6, particella 418, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/7 (Tettoia) consistenza 92 mq, Sup. Catastale 92 Rendita Euro 52,27  
Intestazione catastale:  
[redacted] nato in [redacted] C.F.: [redacted]  
Proprietà 1/1

**Corpo 3)**

**TERRENI AGRICOLI** (circostanti)

- CATASTO TERRENI:  
foglio 6, particella 120, comune Montopoli, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie catastale mq. 900, R.D. € 0,74, R.A. € 1,39;  
Intestazione catastale:  
[redacted] nato in [redacted] C.F.: [redacted]  
Proprietà 1/1

- CATASTO TERRENI:  
foglio 6, particella 121, comune Montopoli, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie catastale mq. 6330, R.D. € 13,08 R.A. € 9,81;  
Intestazione catastale:  
[redacted] nato in [redacted] C.F.: [redacted]  
Proprietà 1/1

## • CATASTO TERRENI:

foglio 6, particella 417, comune Montopoli, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie catastale mq. 72.035, R.D. € 688,26 R.A. € 390,63;

Intestazione catastale:

.....nato in .....C.F.: .....

Proprietà 1/1

**2. Stato di possesso**

Compendio occupato dal debitore, considerato libero per la procedura.

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

Verificata con esito: Negativo

**4. Creditori Iscritti**

- Nessuno oltre il creditore precedente

**5. Comproprietari**

Nessuno

**6. Misure Penali**

Non rilevate

**7. Continuità delle trascrizioni**

Verificata con esito : Positivo

**8. Prezzo**

Prezzo a base d'asta del **Lotto 01** (unico) ..... in cifra tonda: € **389 .000,00**

..... (diconsi Euro trecento ottantanove mila /00

Beni in Comune di:  
**MONTOPOLI di SABINA (RI) – 02034**  
Via Ferruti n. 93 (Loc "Fonte Vecchia – Cese")

Lotto: 01 (unico)

**ABITAZIONE** indipendente in zona agricola, con **MAGAZZINI**  
**ANNESI AGRICOLI** pertinenziali e **TERRENI AGRICOLI** circostanti  
(ex Azienda Agricola)

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:

**Corpo 1)**

**ABITAZIONE** indipendente in zona agricola, con **MAGAZZINI**  
(ex Azienda Agricola)

Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI) – 02034  
Via Ferruti n. 93 (Loc "Fonte Vecchia – Cese")

**Categoria catastale:** Abitazione di tipo Civile [A/2] e Magazzini [C/2]  
Comune di MONTOPOLI (RI) – 02034 Via Ferruti n. 93

**Quota e tipologia del diritto del Corpo 1):**

- [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
Proprietà 1/1  
Comproprietari: Nessuno

**Corpo 1) identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:**

**ABITAZIONE**

foglio 6, particella 228, subalterno 1, indirizzo via Ferruti snc, piano S2-S1-T, comune Montopoli, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 201 mq, rendita Euro 464,81;

Derivante da:

COSTITUZIONE del 12/12/1989 Pratica n. 93907 in atti dal 26/08/2002 COSTITUZIONE (n. 95.1/1989)

**MAGAZZINO**

foglio 6, particella 228, subalterno 2, indirizzo via Ferruti snc, piano S1-T-1, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 4, consistenza 222mq, superficie catastale 262 mq, rendita Euro 447,15;

**Derivante da:**

COSTITUZIONE del 12/12/1989 Pratica n. 93907 in atti dal 26/08/2002 COSTITUZIONE (n. 95.1/1989)

**MAGAZZINO**

foglio 6, particella 228, subalterno 3, indirizzo via Ferruti snc, piano S1, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 100 mq, superficie catastale 107 mq, rendita Euro 144,61;

**Derivante da:**

COSTITUZIONE del 12/12/1989 Pratica n. 93907 in atti dal 26/08/2002 COSTITUZIONE (n. 95.1/1989)

**MAGAZZINO**

foglio 6, particella 228, subalterno 4, indirizzo via Ferruti snc, piano S1, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 62 mq, superficie catastale 71 mq, rendita Euro 89,66;

**Derivante da:**

COSTITUZIONE del 12/12/1989 Pratica n. 93907 in atti dal 26/08/2002 COSTITUZIONE (n. 95.1/1989)

**MAGAZZINO**

foglio 6, particella 228, subalterno 5, indirizzo via Ferruti snc, piano S2, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 28 mq, rendita Euro 33,26;

**Derivante da:**

COSTITUZIONE del 12/12/1989 Pratica n. 93907 in atti dal 26/08/2002 COSTITUZIONE (n. 95.1/1989)

**(B.C.N.C.)**

Bene Comune non Censibile (corte) comune ai subb. 1-3-4-5

foglio 6, particella 228, sub. 6, indirizzo via Ferruti snc, piano T, comune Montopoli

**Derivante da:**

COSTITUZIONE del 12/12/1989 Pratica n. 93907 in atti dal 26/08/2002 COSTITUZIONE (n. 95.1/1989)

**Corpo 2**

**ANNESI AGRICOLI** (pertinenziali)

Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI) – 02034  
Via Ferruti n. 93 ( Loc "Fonte Vecchia – Cese")

**Categoria catastale:** Magazzini [C/2], Stalle e Tettoie [C/6]  
Comune di MONTOPOLI (RI) – 02034 Via Ferruti n. 93

**Quota e tipologia del diritto del Corpo 2):**

• [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
Proprietà 1/1  
Comproprietari: Nessuno

**Corpo 2) identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:**

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 1, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino) consistenza 52 mq, Sup. Catastale 62 Rendita Euro 88,62

Derivante da:

COSTITUZIONE del 16/10/2009 Pratica n. RI0149007 in atti dal 16/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3320.1/2009)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 2, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/6 (Stalla) consistenza 43 mq, Sup. Catastale 52 Rendita Euro 16,21

Derivante da:

COSTITUZIONE del 16/10/2009 Pratica n. RI0149007 in atti dal 16/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3320.1/2009)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 3, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino) consistenza 90 mq, Sup. Catastale 102 Rendita Euro 153,39

Derivante da:

COSTITUZIONE del 16/10/2009 Pratica n. RI0149007 in atti dal 16/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3320.1/2009)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 4, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/6 (Rimessa) consistenza 137 mq, Sup. Catastale 147 Rendita Euro 198,11

**Derivante da:**

COSTITUZIONE del 16/10/2009 Pratica n. RI0149007 in atti dal 16/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3320.1/2009)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 6, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino) consistenza 17 mq, Sup. Catastale 19 Rendita Euro 28,97

**Derivante da:**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/06/2011 Pratica n. RI0102006 in atti dal 13/06/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2207.1/2011)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 7, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/6 (Stalla) consistenza 83 mq, Sup. Catastale 95 Rendita Euro 31,29

**Derivante da:**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/06/2011 Pratica n. RI0102006 in atti dal 13/06/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2207.1/2011)

**(B.C.N.C.)**

Bene Comune non Censibile (corte) comune ai subb. 1-2-3-4-6-7 foglio 6, particella 232, sub. 5, indirizzo via Ferruti snc, piano T, comune Montopoli

**Derivante da:**

COSTITUZIONE del 16/10/2009 Pratica n. RI0149007 in atti dal 16/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3320.1/2009)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 229, subalterno 1, indirizzo via Ferruti snc, piano T, comune Montopoli, categoria F/2 (Unità collabente)

**Derivante da:**

COSTITUZIONE del 01/12/1989 in atti dal 20/05/1994 (n. BA/112.1/1989)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 418, indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/7 (Tettoia) consistenza 92 mq, Sup. Catastale 92 Rendita Euro 52,27

**Derivante da:**

COSTITUZIONE del 16/10/2009 Pratica n. RI0149012 in atti dal 16/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3321.1/2009)

**Corpo 3**

**TERRENI AGRICOLI** (circostanti)

Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI) – 02034  
Via Ferruti n. 93 ( Loc "Fonte Vecchia – Cese")

**Quota e tipologia del diritto del Corpo 3):**

- [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
Proprietà 1/1  
Comproprietari: Nessuno

**Corpo 3) identificato in CATASTO TERRENI come segue:**

**TERRENO AGRICOLO**

foglio 6, particella 120, comune Montopoli, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie catastale mq. 900, R.D. € 0,74, R.A. € 1,39;

Derivante da:

Impianto meccanografico del 14/06/1975

**TERRENO AGRICOLO**

foglio 6, particella 121, comune Montopoli, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie catastale mq. 6330, R.D. € 13,08 R.A. € 9,81;

Derivante da:

Impianto meccanografico del 14/06/1975

**TERRENO AGRICOLO**

foglio 6, particella 417, comune Montopoli, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie catastale mq. 72035, R.D. € 688,26 R.A. € 390,63;

Derivante da:

Tipo Mappale del 16/09/2009 Pratica n. RI0128088 in atti dal 16/09/2009 presentato il 15/09/2009 (n. 128088.1/2009)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevate (in assenza di condominio)

**Conformità catastale:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nelle planimetrie in atti del catasto sono state rilevate difformità nella consistenza e nella posizione di alcune tramezzature interne, realizzazione di servizi igienici e fusione funzionale, in alcune delle unità immobiliari, rispettivamente :

- |         |                 |                |
|---------|-----------------|----------------|
| • Fg. 6 | P.IIa 228 Sub.1 | Cat. A/2 Cl. 2 |
| • Fg. 6 | P.IIa 228 Sub.2 | Cat. C/2 Cl. 4 |
| • Fg. 6 | P.IIa 228 Sub.3 | Cat. C/2 Cl. 2 |
| • Fg. 6 | P.IIa 228 Sub.4 | Cat. C/2 Cl. 2 |
| • Fg. 6 | P.IIa 228 Sub.5 | Cat. C/2 Cl. 2 |

regolarizzabili mediante:

Variazione catastale con procedura DOCFA da perfezionare presso il Catasto di Rieti

Descrizione delle opere da sanare:

“VSI”: Diversa distribuzione di spazi interni

“FUS”: Fusione

Spese tecniche per la regolarizzazione, comprensive di oneri fiscali, previdenziali e tributi catastali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*(difformità non ritenuta pregiudizievole alla prosecuzione della procedura)*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE:

Beni immobili in zona agricola, a circa metà distanza lungo il tratto di strada Provinciale Montopoli-Poggio Mirteto, realizzati tra gli anni '70 e '80, originaria Azienda Agricola attualmente non più in esercizio, costituiti da:

- Edificio indipendente ad uso residenziale con magazzini e piscina (**Corpo 1 nella perizia**)
- Annessi agricoli asserviti ai terreni con vincolo di pertinenzialità (**Corpo 2 nella perizia**)
- Terreni circostanti per la maggior parte coltivati ad oliveto (**Corpo 3 nella perizia**)

Come detto, l'intero compendio pignorato è stato suddiviso, per mera opportunità espositiva, in n. **3 Corpi** come di seguito articolati, costituenti in realtà, nel loro complesso, un **unico lotto** per caratteristiche funzionali, spaziali e distributive:

### Corpo 1)

ABITAZIONE (in catasto = Cat. A/2) con MAGAZZINI (in catasto = Cat. C/2)

Unità immobiliari costituenti il Corpo 1:

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 1 [A/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 2 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 3 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 4 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 5 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 6 [B.C.N.C.] Bene Comune Non Censibile (Corte) ai Subb. 1-3-4-5

*Di proprietà esclusiva del debitore (Prop. 1/1)*

Descrizione:

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 1 [A/2]

Appartamento su unico livello al Piano Terra, con esposizione sui 4 lati e ampio Terrazzo lato Est. Catastalmente censiti con questa unità immobiliare risultano anche:

- un locale ad uso Centrale Termica al 1° Piano Seminterrato;
- n. 2 ambienti ad uso Cantina e Legnaia con attiguo Bagno al 2° Piano Seminterrato, pertinenti all'appartamento ancorché non direttamente comunicanti con quest'ultimo;
- una piscina con annessi "servizi-spogliatoio".

L'intera unità immobiliare, come descritta, sviluppa una superficie Utile Netta calpestabile complessiva di mq. 263.06

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 2 [C/2]

Costituita da:

- Soffitta ad uso non residenziale al Piano Primo (sottotetto) estesa all'intero ingombro del sottostante appartamento, con accesso unico per il tramite di una scala esterna in acciaio;
- Cantine e Magazzini a servizio dell'abitazione al Piano 1° Sottostrada (Seminterrato), collegati tra di loro ma non direttamente con il sovrastante appartamento.

L'intera unità immobiliare, come descritta, sviluppa una superficie Utile Netta calpestabile complessiva di mq. 225.60

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 3 [C/2]

- Magazzini, adiacenti ai precedenti, al Piano 1° Sottostrada, a servizio dell'abitazione e collegati tra di loro ma non direttamente con il sovrastante appartamento.

L'intera unità immobiliare, come descritta, sviluppa una superficie Utile Netta calpestabile complessiva di mq. 92.74

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 4 [C/2]

- Magazzini con annesso bagno, adiacenti ai precedenti al Piano 1° Sottostrada, esterni alla sagoma del fabbricato, ricavati contro terra nell'intercapedine di quest'ultimo, a servizio dell'abitazione, non direttamente collegati con gli altri magazzini dello stesso piano, né con il sovrastante appartamento.

L'intera unità immobiliare, come descritta, sviluppa una superficie Utile Netta calpestabile complessiva di mq. 49.81

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 5 [C/2]

- Piccolo ambiente catastalmente ad uso cantina-magazzino al Piano 2° Sottostrada collegato funzionalmente con la porzione del Sub. 1 allo stesso livello

Detto locale sviluppa una superficie Utile Netta calpestabile complessiva di mq. 21.60

L'intero **Corpo 1**) risulta in ordinarie condizioni manutentive, coerenti con l'epoca della sua realizzazione (anni '70/'80)

Consistenza:

Complessivamente l'intero **Corpo 1**) sviluppa una superficie utile netta calpestabile di ca. mq. **652.81** corrispondente ad una superficie ragguagliata (omogeneizzata) di ca. mq. **277.07**

Completa il **Corpo 1**) la presenza di una PISCINA con relativo locale tecnico, entrambi allibrati in catasto unitamente all'abitazione, ovvero:

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 1 [A/2]

Piscina in mediocri condizioni manutentive, in disuso al momento del sopralluogo (20.07.2024), costituita da una vasca interrata in muratura delle dimensioni in pianta di ca. ml 16.00 x ml. 8.00, con profondità di progetto variabile da ml 3.20 a ml. 1.35 (*profondità che non è stato possibile misurare per la presenza di un telo pesante in PVC di protezione*) ed annesso locale tecnico pertinenziale su bordo piscina, completamente interrato, costituito da n. 2 piccoli locali rispettivamente di mq. 4.15 e mq. 2.85, con altezza di ml. 2.20, ad uso "spogliatoio" e "servizio igienico".

N.B. :

Per una puntuale descrizione della composizione e delle destinazioni d'uso degli ambienti su ciascun Piano e della consistenza delle superfici tra residenziali e non residenziali, si rimanda alla lettura dell'Allegato\_1 (Planimetrie di Rilievo) e alle successive Tabelle ai paragrafi : "*Informazioni relative al calcolo della consistenza*" di ciascun Corpo .

Corpo 2:

ANNESI AGRICOLI pertinenziali

in catasto: Cat. C/2 - Cat. C/6 - Cat. C/7 - Cat. F/2

Unità immobiliari costituenti il Corpo 2:

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 1 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 2 [C/6]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 3 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 4 [C/6]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 5 [B.C.N.C.]  
Bene Comune Non Censibile (Corte) ai Subb. 1-2-3-4-6-7
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 6 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 7 [C/6]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 229, subalterno 1 [F/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 418 [C/7]

*Di proprietà esclusiva del debitore (Prop. 1/1)*

**Descrizione:**

**ANNESSI AGRICOLI** in disuso, in buona parte in precarie condizioni statico-manutentive, in strutture miste (*muratura, cemento armato e prefabbricate*) originariamente a servizio dell'Azienda Agricola, oggi inattiva, a quest'ultima legati con vincolo di pertinenzialità (*Atto Notaio Giuseppe GIANFELICE in data 19.05.1976 Rep. 255105 Trascritto a Rieti in data 22.05.1976 Form. 2927*), ubicati nelle immediate vicinanze dell'abitazione (**Corpo 1**), ciascuno articolato su un unico livello, come di seguito descritti:

CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 1 [C/2]  
Manufatto ad uso **Magazzino** della superficie Lorda complessiva di mq. 62.81

CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 2 [C/6]  
Manufatto ad uso **Stalla** della superficie Lorda complessiva di mq. 51.66

CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 3 [C/2]  
Manufatto ad uso **Pollaio** (con Tettoia) della superficie Lorda complessiva di mq. 107.89

CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 4 [C/6]  
Manufatto ad uso **Rimessa Mezzi Agricoli** della sup. Lorda complessiva di mq. 145.34

CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 6 [C/2]  
Manufatto ad uso **Deposito/Magazzino** della superficie Lorda complessiva di mq. 19.67

CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 7 [C/6]  
Manufatto ad uso **Porcilaia** (con Tettoia) della superficie Lorda complessiva di mq. 91.14

CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 229, subalterno 1 [F/2]  
Manufatto ad uso **Magazzino** della superficie Lorda complessiva di mq. 364.64

CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 418 [C/7]  
Manufatto ad uso **Tettoia** della superficie Lorda complessiva di mq. 73.81

Gli **ANNESSI AGRICOLI**, costituenti il **Corpo 2**), risultano mediamente in **precarie condizioni manutentive**, correlate al disuso per inattività dell'originaria Azienda Agricola a servizio della quale erano destinati.

**Consistenza:**

Complessivamente l'intero **Corpo 2**) sviluppa una superficie Lorda di ca. mq. 916.96 corrispondente ad una superficie **ragguagliata** di ca. mq. 411.53

Per una puntuale descrizione delle articolazioni e delle destinazioni d'uso degli ambienti di ciascun manufatto, si rimanda alla lettura dell'Allegato\_1 (*Planimetrie di Rilievo*) e alle successive Tabelle ai paragrafi: "Informazioni relative al calcolo della consistenza".

**Corpo 3:**

**TERRENI AGRICOLI**

Particelle catastali costituenti il **Corpo 3**):

- CATASTO TERRENI foglio 6, particella 120, Qualità Seminativo (mq. 900)
  - CATASTO TERRENI foglio 6, particella 121, Qualità Uliveto (mq. 6.330)
  - CATASTO TERRENI foglio 6, particella 417, Qualità Vigneto (mq. 72.035)
- Tot. Sup. mq. 79.265**

*Di proprietà esclusiva del debitore (Prop. 1/1)*

**Descrizione:**

Terreni di natura agricola costituiti da n. 3 particelle catastali accorpate in un unico appezzamento circostante i corpi di fabbrica precedentemente descritti, nel complesso di forma irregolare e giacitura acclive, parzialmente terrazzati, sostanzialmente coltivati ad uliveto, con esposizione del versante prevalentemente ad Est.

**Consistenza:**

Il terreno, costituito dalle particelle descritte, sviluppa una superficie catastale nominale complessiva di **mq. 79.265**, corrispondente, in relazione alle condizioni di conservazione e alle densità di coltivazione, ad una superficie ragguagliata di **mq. 56.255 ca.**

\*\*\*\*\*

N.B.: Si rileva che nelle immediate vicinanze del fabbricato distinto al Fg.6 p.lla 228 (Corpo 1), è ubicato un edificio di proprietà di terzi (Fg. 6 p.lla 58), ovviamente non inserito nella procedura, facente parte dell'originaria Azienda Agricola attualmente in disuso per inattività.

Il collegamento alla via pubblica di detto edificio avviene per il tramite dello stesso stradello interno alla perimetrazione del compendio pignorato, originaria strada di accesso dell'Azienda Agricola. Ne deriva che, in caso di assegnazione del compendio a terzi, verrebbe a consolidarsi la servitù di passaggio, carrabile e pedonale, a favore del fabbricato intercluso e contro l'attuale compendio pignorato.

N.B. : per una migliore comprensione della consistenza e della perimetrazione delle particelle di terreno, vedere la Mappa Catastale e gli Elaborati Planimetrici (Allegato 3 - Documentazione Catastale)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Compendio occupato dal debitore, considerato libero per la procedura.

**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:*

**Vincolo di pertinenzialità/destinazione** dei fabbricati, costituenti il compendio pignorato, all'originaria Azienda Agricola di proprietà dei danti causa dell'attuale proprietario (Atto Notaio Giuseppe GIANFELICE in data 19.05.1976 Rep. 255105 Trascritto a Rieti in data 22.05.1976 **Form. 2927**)

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:* Nessuna

4.2.2 *Pignoramenti:*

**Pignoramento**

a favore di:

- [redacted] nel [redacted]  
Codice fiscale [redacted]  
Per la quota di 1/1
- [redacted] ta [redacted] negli [redacted]  
Codice fiscale [redacted]  
Per la quota di 1/1

contro:

- [redacted] nato in [redacted]  
Codice fiscale [redacted]  
Proprietà 1/1

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A rogito del Tribunale di Rieti in data 07/09/2023 n. 708  
Pignoramento trascritto a Rieti in data 05/10/2023 **Form. 7842**

**N.B. : La trascrizione del pignoramento indica a favore di ciascuna delle creditrici la quota di proprietà 1/1, anziché ½.**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornamento eseguito alla data del 30.04.2025.

4.3 **Misure Penali**

Non rilevate.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate (in assenza di condominio)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate (in assenza di condominio)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate (in assenza di condominio).

Millesimi di proprietà: non rilevati (in assenza di condominio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate (in assenza di condominio)

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Riferita all'appartamento distinto: Fg. 6 P.IIa 228 Sub. 1

Indice di prestazione energetica: "G"

Note:

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data 14.11.2024 n. prot. 1404819 (Allegato 8)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 18/07/1973 al 15/03/2013

- [redacted] nato a [redacted]  
Codice fiscale [redacted] Proprietà 1/2 fino al 15/03/2013
- [redacted] nato a [redacted] (RM) il [redacted]  
Codice fiscale [redacted] Proprietà 1/2 fino al 15/03/2013

In forza di atto di **compravendita** a rogito del Dott. Giuseppe GIANFELICE, Notaio in Roma (RM), stipulato in data 18.07.1973 n. 250253;

Atto trascritto a Rieti in data 01/08/1973, **Form. 3116**.

Precedente proprietario:

- [redacted] nato a [redacted]  
Proprietà 1/1 fino al 18/07/1973

Titolare/Proprietario: dal 15/03/2013 al 04/02/2015

- [redacted] nato a ROMA (RM) [redacted]  
Proprietà 2/4 fino al [redacted] 5
- [redacted] nato a ROMA (RM) il 24/11/1976  
Codice fiscale [redacted] Proprietà 1/4 fino al 04/02/2015
- [redacted] nata a ROMA (RM) il 02/07/1972  
Codice fiscale [redacted] Proprietà 1/4 fino al 04/02/2015

In forza di Denuncia di **Successione** del 18/06/2013 n. 1068 Vol. 9990;

Successione trascritta a Rieti in data 12/08/2015, **Form. 5488**

e successiva Denuncia di **Successione integrativa** del 12.12.2014 n. 4184 Vol. 9990, alla data odierna non ancora trascritta;

Successione in morte di:

[redacted] nato a [redacted] - deceduto in data 15.03.2013

Precedenti proprietari:

- [redacted] nato a ROMA (RM) [redacted]  
Codice fiscale [redacted] Proprietà 1/2 fino al 15/03/2013
- [redacted] nato a ROMA (RM) il 20/12/1940  
Codice fiscale [redacted] Proprietà 1/2 fino al 15/03/2013

NB.

Si rileva ACCETTAZIONE TACITA EREDITÀ derivante da Atto Dott. Tullio CIMMINO, Notaio in Roma (RM) stipulato in data 04.02.2015 Rep. 79849/34174; Accettazione trascritta a Rieti in data 04/03/2015, **Form. 1219**.

Informazioni contenute nella "Sezione D" della Nota di Trascrizione:

*"Trascrizione accettazione tacita dell'eredità del proprio genito [redacted] giusta dichiarazione di successione n. 1068, Volume 9990, registrata all'agenzia delle entrate di Roma1 il 18 giugno 2013 e successiva dichiarazione di successione integrativa n. 4184, volume 9990, registrata all'agenzia delle entrate di Roma1 il 12 dicembre 2014, non ancora trascritte presso la competente Conservatoria dei RR.II. Si precisa che alla predetta eredità, venivano chiamati, oltre ai figli del de cuius, [redacted] e che la medesima in data 5 giugno 2013, rinunciava all'eredità con atto a rogito del notaio P. Marzano di Roma, rep. N. 5250, Registrato a Roma1 il 7 giugno 2013 al n. 15901 serie 1t. Si precisa inoltre che la presente Accettazione si estende anche a tutte le altre unità immobiliari oggetto della sopra citata denuncia di successione."*

Titolare/Proprietario:

dell'intero compendio (prop 1/1) dal 04.02.2015 ad oggi (attuale proprietario)

- [redacted] nato [redacted]  
Codice fiscale [redacted]  
Proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. Tullio CIMMINO, Notaio in Roma (RM) stipulato in data 04.02.2015 - Rep. 79849/34174; Atto trascritto a Rieti in data 04/03/2015, **Form. 1221**.

Precedenti proprietari:

- [redacted] nato a [redacted]  
Codice fiscale [redacted] Proprietà 2/4 fino al 04/02/2015
- [redacted] nato a [redacted]  
Codice fiscale [redacted] Proprietà 1/4 fino al 04/02/2015
- [redacted] nata a [redacted]  
Codice fiscale [redacted] Proprietà 1/4 fino al 04/02/2015

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: n. **69/1976**

Intestazione:

[REDACTED] nato a ROMA (RM) il [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] nato a ROMA (RM) il [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]

Tipo pratica: LICENZA EDILIZIA n. 365 del 31.05.1976 Prot. n. 1011

Per lavori: Costruzione relativa all'ampliamento e alla sistemazione dei fabbricati rurali esistenti e alla costruzione di nuovi fabbricati rurali

Ubicazione : Via Ferruti - Loc. "Fonte Vecchia" ("Cese") del Comune di Montopoli Sabina (RI)

Catasto: Fg. 6 p.lle 58-119-120-121

Oggetto: nuove costruzioni e ampliamento preesistenze

Presentazione istanza in data 10.04.1976 al n. di prot. 1011

Il Progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia con Verbale favorevole n. 69 del 26.04.1976 alla condizione come di seguito testualmente trascritta:

*"prima del rilascio della Licenza dovrà essere presentato atto d'obbligo riguardante l'asservimento dell'area alle costruzioni"*

Ne deriva che in data 19.05.1976 è stato stipulato :

**Vincolo di pertinenzialità/destinazione** dei fabbricati, costituenti il compendio pignorato, all'originaria Azienda Agricola di proprietà dei danti causa dell'attuale debitore/proprietario (Atto Notaio Giuseppe GIANFELICE in data 19.05.1976 Rep. 255105 Trascritto a Rieti in data 22.05.1976 Form. 2927)

Rilascio della Licenza : in data 31.05.1976

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

- Numero pratica: n. **01/1977**

Intestazione:

[REDACTED] nato a ROMA (RM) il [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
[REDACTED] nato a ROMA (RM) il [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 5 del 06.04.1977 Prot. n. 3482

Per lavori:

Variante al progetto per l'ampliamento e la sistemazione dell'Azienda Agricola in Loc. "Fontevicchia"

Ubicazione : Via Ferruti - Loc. "Fonte Vecchia" ("Cese") del Comune di Montopoli Sabina (RI)

Catasto: Fg. 6 p.lle 58-119-120-121

Oggetto: Variante alla Licenza Edilizia n. 365 del 31.05.1976 Prot. n. 1011

Presentazione istanza in data 13.11.1976 al n. di prot. 3482

Rilascio della Concessione Edilizia : in data 06.04.1977

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: n. 45/1982

Intestazione:

[redacted] nato a ROMA (RM) il [redacted]  
 Codice fiscale [redacted]  
 [redacted] nato a ROMA (RM) il [redacted]  
 Codice fiscale [redacted]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA n. 82 del 30.11.1982 Prot. n. 3688

Per lavori:

Realizzazione di una vasca per irrigazione per uso agricolo in Loc. "Fontevecchia"  
 Ubicazione : Via Ferruti - Loc. "Fonte Vecchia" ("Cese") del Comune di Montopoli Sabina (RI)  
 Catasto: Fg. 6 p.lle 58-119-120-121  
 Presentazione istanza in data 04.09.1982  
 Rilascio della Concessione Edilizia : in data 30.11.1982  
 Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: n. 253 /1986

Intestazione:

[redacted] nato a ROMA (RM) il [redacted]  
 Codice fiscale [redacted]  
 [redacted] nato a ROMA (RM) il [redacted]  
 Codice fiscale [redacted]

Tipo pratica: Permesso di Costruire in sanatoria n. 151 del 12.03.2012 Prot. n. 2766

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori:

opere	<b>Fabbricato A</b>	➢ F. 6 part. 232 sub 3 - Cambio destinazione d'uso di locali da cantina in pollai. Superficie mq. 93,20 - Volume mc. 271,95;
	<b>Fabbricato B</b>	➢ F. 6 part. 224 sub 1-5 - Piano seminterrato 2° - Realizzazione maggior volume a seguito di diversa altezza interna da mt. 2,35 a mt. 2,70, nei locali destinati a cantine e legnaia. Superficie utile mq. 56,00 - Volume mc. 213,30; ➢ F. 6 part. 224 sub 4 - Piano seminterrato 1° - Realizzazione di un locale destinato a magazzino. Superficie utile mq. 58,47 - Volume mc. 211,95; ➢ F. 6 part. 224 sub 1 - Piano terra - Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione e realizzazione terrazzo. Superficie utile mq. 148,19 (abitazione), mq. 72,78 (terrazzo) - Volume mc. 967,00; ➢ F. 6 part. 224 sub 8 - Piano primo - Realizzazione nel sottotetto di un locale da destinare a soffitta. Superficie utile mq. 100,74 - Volume mc. 230,55; ➢ F. 6 part. 224 - Realizzazione di una piscina;
	<b>Fabbricato C</b>	➢ F. 6 part. 232 sub 4 - Realizzazione di un locale rimessa attrezzi agricoli. Superficie utile mq. 144,18 - Volume mc. 695,50;
	<b>Fabbricato D</b>	➢ F. 6 part. 229 - Cambio di destinazione d'uso di locali da ricovero bovini a magazzino. Superficie utile mq. 122,70 - Volume mc. 461,15; ➢ F. 6 part. 229 - Chiusura di una tettoia per la realizzazione di un magazzino. Superficie utile mq. 218,90 - Volume mc. 845,40;
	<b>Fabbricato E</b>	➢ F. 6 part. 232 sub 7 - Realizzazione porcilaia (superficie utile mq. 46,46 - volume mc. 143,20) e tettoia (superficie utile mq. 36,90 - volume mc. 98,08).
	<b>Fabbricato F</b>	➢ F. 6 part. 232 sub 6 - Realizzazione magazzino (superficie utile mq. 17,10 - volume mc. 37,08).
	<b>Fabbricato G</b>	➢ F. 6 part. 232 sub 1 - Realizzazione magazzino (superficie utile mq. 52,64 - volume mc. 197,00).
<b>ubicazione delle opere</b>	Via Ferruti, n. 93 Loc. Fonte Vecchia Foglio 6 Mapp. 224 sub 1-4-5-8- 229 - 232 sub 1-3-4-6-7	
<b>destinazione d'uso</b>	Pollaio - cantina - legnaia - abitazione - soffitta - piscina - rimessa attrezzi agricoli - magazzino - porcilaia - tettoia	

Ubicazione : Via Ferruti - Loc. "Fonte Vecchia" ("Cese") del Comune di Montopoli Sabina (RI)

Catasto: Fg. 6 p.lle 58-119-120-121

Presentazione istanza in data 30.04.1986 Prot. 253

Rilascio PERMESSO di COSTRUIRE in sanatoria n. 151 in data 12.03.2012 prot. 2766

Abitabilità/agibilità: L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia

Dal confronto dello stato dei luoghi con le consistenze e con le destinazioni d'uso indicate nelle planimetrie allegata ai titoli edilizi rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli Sabina (RI), sono state riscontrate difformità nelle seguenti unità immobiliari:

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 1 [A/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 2 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 3 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 4 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 5 [C/2]

In dettaglio:

- diversa distribuzione di spazi interni, fusione funzionale e realizzazione di nuovi servizi igienici, ottenuta mediante l'esecuzione e/o la modifica di tramezzature in laterizio;
- diversa conformazione di aperture di porte e finestre, interne ed esterne, e conseguente modifica dei prospetti;
- diversa conformazione della scala esterna in acciaio di collegamento alla soffitta;

Regolarizzabili mediante:

Deposito presso il Comune di MONTOPOLI SABINA (RI) di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) cui all'art.22 comma 1, lett. a) del DPR 380/2001, "a sanatoria" a sensi degli artt. 36 e 36-bis del DPR 380/2001.

Spese per la regolarizzazione presso il Comune:

€ 7.500,00 comprensivi di onorari tecnici, sanzione amministrativa (valore minimo € 1.032 salvo conguaglio dell'Ufficio Tecnico comunale), oneri fiscali e previdenziali.

Inoltre, nelle medesime unità immobiliari, sono stati rilevati ulteriori interventi realizzati in assenza di titolo edilizio riconducibili a:

Cambi di destinazione d'uso da non residenziali (cantine/magazzini), in abitativi.

Per detti ulteriori interventi il Comune di MONTOPOLI SABINA (RI) non ha emesso alcun titolo autorizzativo, né risultano ulteriori provvedimenti a sanatoria oltre quanto già rilasciato dalla medesima Amm.ne.

Ulteriore precisazione merita l'epoca di realizzazione delle trasformazioni d'uso non autorizzate, riconducibili verosimilmente ad un periodo successivo alla data del 04.02.2015, giorno della stipula dell'Atto di compravendita a favore dell'attuale proprietario, nel quale veniva dichiarata la corrispondenza delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari oggetto di compravendita alle planimetrie catastali allegata al rogito che indicavano le destinazioni correttamente assentite e non ancora trasformate.

Pertanto, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e della L.R. 38/99 per le "Zone Agricole" (come quella di specie), nonché delle norme igienico sanitarie di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e a seguito di istruttoria condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si ritiene che le difformità evidenziate, riconducibili al cambio di destinazione d'uso da magazzini in abitativo, non possano essere regolarizzate, non trovando applicazione, a giudizio dello scrivente, né l'art. 36 del DPR 380/2001 ("Accertamento di conformità"), né il combinato disposto degli artt. 40 comma 6 della L. 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 ("Sanatoria ex-post"), anche in virtù del fatto che :

**Il periodo dell'abuso**, riconducibile, come detto, ad una data successiva al 04.02.2015, risulta successivo al termine ultimo di presentazione delle istanze del "cd. 3° Condonò Edilizio" fissato dalla L. 326/2003 al 31.03.2003;

ed inoltre, come disposto dall'art. 40, ultimo comma, della L. n. 47/1985:

- **Le ragioni del credito per cui si procede** (*Decreto Ingiuntivo presso il Tribunale di Rieti n. d'ordine 396/23, RG n. 1045/23, emesso e pubblicato in data 26.07.2023*) risultano successive al D.L. 269/2003 del 30.09.2003 (in vigore dal 01.10.2003) come anche alla relativa Legge di conversione, L. 326/2003, del 24.11.2003 (ultima legge sul condono edilizio, cd "3° Condonò Edilizio").

Accertata pertanto la "non sanabilità" delle irregolarità riconducibili al cambio d'uso, ne deriva che in sede di stima è stato applicato alle superfici interessate, un coefficiente riduttivo di ragguglio (**Vedi tabella\_Corpo 1**) equiparandole alle consistenze e alle destinazioni d'uso originariamente assentite, fermo l'obbligo di ripristinarne l'originario stato dei luoghi e quindi la conformità con i titoli edilizi rilasciati dal Comune di MONTOPOLI SABINA (RI).

Dovendo quindi prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, si ritiene che i relativi costi, considerata la modesta consistenza rispetto al valore dell'intero compendio, possano essere inclusi nella riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (Vedi p.to 8.4 : "Adeguaenti e correzioni della stima").

#### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 5053 del 29.09.1998 Pubblicato sul BURL n. 3 del 30.01.1999
Zona omogenea:	Zona: AGRICOLA "E" - sottozona "E4" Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI) in data 15.05.2024 n. prot. 7295
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO: (Asservimento dell'area alle costruzioni) <b>Vincolo di pertinenzialità</b> dei fabbricati, costituenti il compendio pignorato, all'originaria Azienda Agricola di proprietà dei danti causa dell'attuale proprietario ( <i>Atto Notaio Giuseppe GIANFELICE in data 19.05.1976 Rep. 255105 Trascritto a Rieti in data 22.05.1976 Form. 2927</i> )
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI) in data 15.05.2024 n. prot. 7295 Rif. L.R. . N. 38/99 e L.R. N. 8/2003
Rapporto di copertura:	Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI) in data 15.05.2024 n. prot. 7295 Rif. L.R. . N. 38/99 e L.R. N. 8/2003
Altezza massima ammessa:	Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI) in data 15.05.2024 n. prot. 7295 Rif. L.R. . N. 38/99 e L.R. N. 8/2003
Volume massimo ammesso:	Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI) in data 15.05.2024 n. prot. 7295 Rif. L.R. . N. 38/99 e L.R. N. 8/2003
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Lotto: 01 (unico)**

**ABITAZIONE** indipendente in zona agricola, con **MAGAZZINI**  
**ANNESI AGRICOLI** pertinenziali e **TERRENI AGRICOLI** circostanti  
(ex Azienda Agricola)

Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI) – 02034  
Via Ferruti n. 93 ( Loc "Fonte Vecchia – Cese")

Beni immobili in zona agricola, a circa metà distanza lungo la strada Provinciale Montopoli-Poggio Mirteto, realizzati negli anni '70/'80, originaria Azienda Agricola attualmente non più in esercizio, costituiti da:

- **Edificio** indipendente ad **uso residenziale con magazzini e piscina** (Corpo 1 nella perizia)
- **Annessi agricoli** asserviti ai terreni con vincolo di pertinenzialità (Corpo 2 nella perizia)
- **Terreni** circostanti per la maggior parte coltivati ad oliveto (Corpo 3 nella perizia)

Come detto, l'intero compendio pignorato è stato suddiviso, per mera opportunità espositiva, in **n. 3 Corpi** come di seguito articolati, costituenti in realtà, nel loro complesso, un **unico lotto** per caratteristiche funzionali, spaziali e distributive:

**Corpo 1:**

**ABITAZIONE** (in catasto = Cat. A/2) con **MAGAZZINI** (in catasto = Cat. C/2)

Comune di **MONTOPOLI di SABINA** (RI) – 02034  
Via Ferruti n. 93 ( Loc "Fonte Vecchia – Cese")

Unità immobiliari costituenti il Corpo 1:

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 1 [A/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 2 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 3 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 4 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 5 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 6 [B.C.N.C.] Bene Comune Non Censibile (Corte) ai Subb. 1-3-4-5

*Di proprietà esclusiva del debitore (Prop. 1/1)*

**Quota e tipologia del diritto del Corpo 1:**

- [REDACTED] nato in [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
Proprietà 1/1  
Comproprietari: Nessuno

**Corpo 1** identificato in **CATASTO FABBRICATI** come segue :

**ABITAZIONE**

foglio 6, particella 228, subalterno 1, indirizzo via Ferruti snc, piano S2-S1-T, comune Montopoli, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 201 mq, rendita Euro 464,81;

Derivante da:

COSTITUZIONE del 12/12/1989 Pratica n. 93907 in atti dal 26/08/2002 COSTITUZIONE (n. 95.1/1989)

**MAGAZZINO**

foglio 6, particella 228, subalterno 2, indirizzo via Ferruti snc, piano S1-T-1, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 4, consistenza 222mq, superficie catastale 262 mq, rendita Euro 447,15;

Derivante da:

COSTITUZIONE del 12/12/1989 Pratica n. 93907 in atti dal 26/08/2002 COSTITUZIONE (n. 95.1/1989)

**MAGAZZINO**

foglio 6, particella 228, subalterno 3, indirizzo via Ferruti snc, piano S1, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 100 mq, superficie catastale 107 mq, rendita Euro 144,61;

Derivante da:

COSTITUZIONE del 12/12/1989 Pratica n. 93907 in atti dal 26/08/2002 COSTITUZIONE (n. 95.1/1989)

**MAGAZZINO**

foglio 6, particella 228, subalterno 4, indirizzo via Ferruti snc, piano S1, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 62 mq, superficie catastale 71 mq, rendita Euro 89,66;

Derivante da:

COSTITUZIONE del 12/12/1989 Pratica n. 93907 in atti dal 26/08/2002 COSTITUZIONE (n. 95.1/1989)

**MAGAZZINO**

foglio 6, particella 228, subalterno 5, indirizzo via Ferruti snc, piano S2, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino), classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 28 mq, rendita Euro 33,26;

Derivante da:

COSTITUZIONE del 12/12/1989 Pratica n. 93907 in atti dal 26/08/2002 COSTITUZIONE (n. 95.1/1989)

N.B. :

per una migliore comprensione della composizione dei subalterni, Vedi "ELABORATO PLANIMETRICO"(All.to 3.2)

Completa il **Corpo 1)** la presenza di una **piscina** con relativo locale tecnico, entrambi allibrati in catasto unitamente all'abitazione, ovvero:

- **CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 1 [A/2]**

**PISCINA** in mediocri condizioni manutentive, in disuso al momento del sopralluogo (20.07.2024), costituita da una vasca interrata in muratura delle dimensioni in pianta di ca. ml 16.00 x ml. 8.00, con profondità di progetto variabile da ml 3.20 a ml. 1.35 (che non è stato possibile rilevare per la presenza di un telo pesante in PVC di protezione) ed annesso locale tecnico pertinenziale su bordo piscina, completamente interrato, costituito da n. 2 piccoli locali rispettivamente di mq. 4.15 e mq. 2.85, con altezza di ml. 2.20, ad uso "spogliatoio" e "servizio igienico".

N.B. :

Per una puntuale descrizione della composizione e delle destinazioni d'uso degli ambienti su ciascun Piano e della consistenza delle superfici tra residenziali e non residenziali, si rimanda alla lettura dell'Allegato\_1 (Planimetrie di Rilievo), alle successive Tabelle ai paragrafi : "Informazioni relative al calcolo della consistenza" di ciascun Corpo .

Stato di manutenzione generale: ordinario

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta nel suo complesso in ordinarie condizioni manutentive e di conservazione, adeguate all'epoca della sua realizzazione

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancelli di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante singole e doppie a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>Klinker</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>monocottura</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni e cucina</b> materiale: <b>maioliche di monocottura</b> condizioni: <b>ordinarie</b>

**Impianti:**

Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Energia solare	inesistente
Fognatura	tipologia: <b>mista rete di smaltimento: tubi in PVC e gres</b> recapito: <b>fossa a dispersione</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>ordinarie</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>ordinarie</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>ordinarie</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni '80
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	<b>ordinario</b>
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.) e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate.

Vedi tabella seguente: (TABELLA 1)

TABELLA 1

Sup. Reali ed omogeneizzate (ragguagliate)

CORPO 1							
(P.lla - 228)							
ABITAZIONE con MAGAZZINI							
	SUB.	PIANO			Sup. netta	coeff	sup. equiv.
Sub. 1	CANTINA 2	1	PS2	mq.	22.20	0.25	5.55
	LEGNAIA	1	PS2	mq.	6.96	0.25	1.74
	WC 8	1	PS2	mq.	4.55	0.25	1.14
	CENTRALE TERMICA	1	PS1	mq.	11.55	0.1	1.16
	SOGGIORNO	1	PT	mq.	44.55	1	44.55
	CUCINA	1	PT	mq.	17.92	1	17.92
	WC 1	1	PT	mq.	7.91	1	7.91
	WC 2	1	PT	mq.	4.73	1	4.73
	WC 3	1	PT	mq.	11.61	1	11.61
	DISIMPEGNO 1	1	PT	mq.	2.23	1	2.23
	DISIMPEGNO 2	1	PT	mq.	3.80	1	3.80
	INGRESSO	1	PT	mq.	10.74	1	10.74
	CAMERA 1	1	PT	mq.	14.93	1	14.93
	CAMERA 2	1	PT	mq.	15.42	1	15.42
	STUDIO	1	PT	mq.	14.93	1	14.93
TERRAZZO	1	PT	mq.	69.03	0.2	13.81	
					<b>263.06</b>		<b>172.16</b>
Sub. 2	MAGAZZINO 5	2	PS1	mq.	15.49	0.25	3.87
	MAGAZZINO 6	2	PS1	mq.	13.26	0.25	3.32
	CANTINA 3	2	PS1	mq.	15.04	0.25	3.76
	CANTINA 4	2	PS1	mq.	25.25	0.25	6.31
	MAGAZZINO 8	2	PS1	mq.	28.55	0.25	7.14
	CANTINA 5	2	PS1	mq.	11.13	0.25	2.78
	WC 6	2	PS1	mq.	3.57	0.25	0.89
	WC 7	2	PS1	mq.	9.16	0.25	2.29
	SOFFITTA	2	P1 (sottoetto)	mq.	104.15	0.25	26.04
					<b>225.60</b>		<b>56.40</b>
Sub. 3	MAGAZZINO 3	3	PS1	mq.	42.02	0.25	10.51
	MAGAZZINO 4	3	PS1	mq.	17.04	0.25	4.26
	MAGAZZINO 7	3	PS1	mq.	31.00	0.25	7.75
	WC 5	3	PS1	mq.	2.68	0.25	0.67
					<b>92.74</b>		<b>23.19</b>
Sub. 4	MAGAZZINO 1	4	PS1	mq.	29.82	0.4	11.93
	MAGAZZINO 2	4	PS1	mq.	15.67	0.4	6.27
	WC 4	4	PS1	mq.	4.32	0.4	1.73
					<b>49.81</b>		<b>19.92</b>
Sub. 5	CANTINA 1	5	PS2	mq.	21.60	0.25	5.40
					<b>21.60</b>		<b>5.40</b>
<b>Tot. Sup. reale Corpo 1) mq. 652.81</b>						<b>mq. 277.07</b>	
						<b>Tot. Sup. omogeneizzata</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Abitazione di tipo Civile (Cat. A/2)

Periodo: Anno 2024

Zona: Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente : Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

**Corpo 2:**

**ANNESI AGRICOLI** (pertinenziali)

in catasto: Cat. C/2 - Cat. C/6 - Cat. C/7 - Cat. F/2

Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI) – 02034  
Via Ferruti n. 93 ( Loc "Fonte Vecchia – Cese")

Unità immobiliari costituenti il Corpo 2:

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 1 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 2 [C/6]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 3 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 4 [C/6]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 5 [B.C.N.C.]  
Bene Comune Non Censibile (Corte) ai Subb. 1-2-3-4-6-7
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 6 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 7 [C/6]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 229, subalterno 1 [F/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 418 [C/7]

*Di proprietà esclusiva del debitore (Prop. 1/1)*

**Categoria catastale:** Magazzini [C/2] Ricoveri Mezzi Agricoli-Stalle [C/6] tettoie [C/7] Unità collabenti [F/2]

**Quota e tipologia del diritto del Corpo 2):**

-   
Proprietà 1/1  
Comproprietari: Nessuno

Corpo 2) identificato in CATASTO FABBRICATI come segue:

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 1, indirizzo indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino) consistenza 52 mq, Sup. Catastale 62 Rendita Euro 88,62

Derivante da:

COSTITUZIONE del 16/10/2009 Pratica n. RI0149007 in atti dal 16/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3320.1/2009)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 2, indirizzo indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/6 (Stalla) consistenza 43 mq, Sup. Catastale 52 Rendita Euro 16,21

Derivante da:

COSTITUZIONE del 16/10/2009 Pratica n. RI0149007 in atti dal 16/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3320.1/2009)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 3, indirizzo indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/2 (Pollaio) consistenza 90 mq, Sup. Catastale 102 Rendita Euro 153,39

Derivante da:

COSTITUZIONE del 16/10/2009 Pratica n. RI0149007 in atti dal 16/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3320.1/2009)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 4, indirizzo indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/6 (Rimessa Mezzi Agricoli) consistenza 137 mq, Sup. Catastale 147 Rendita Euro 198,11

Derivante da:

COSTITUZIONE del 16/10/2009 Pratica n. RI0149007 in atti dal 16/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3320.1/2009)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 6, indirizzo indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/2 (Magazzino) consistenza 17 mq, Sup. Catastale 19 Rendita Euro 28,97

Derivante da:

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/06/2011 Pratica n. RI0102006 in atti dal 13/06/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2207.1/2011)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 232, subalterno 7, indirizzo indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/6 (Porcilaia) consistenza 83 mq, Sup. Catastale 95 Rendita Euro 31,29

Derivante da:

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/06/2011 Pratica n. RI0102006 in atti dal 13/06/2011 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 2207.1/2011)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 229, subalterno 1, indirizzo indirizzo via Ferruti snc, piano T, comune Montopoli, categoria F/2 (Unità collabente)

Derivante da:

COSTITUZIONE del 01/12/1989 in atti dal 20/05/1994 (n. BA/112.1/1989)

**ANNESSO AGRICOLO**

foglio 6, particella 418, indirizzo indirizzo via Ferruti 93, piano T, comune Montopoli, categoria C/7 (Tettoia) consistenza 92 mq, Sup. Catastale 92 Rendita Euro 52,27

Derivante da:

COSTITUZIONE del 16/10/2009 Pratica n. RI0149012 in atti dal 16/10/2009 COSTITUZIONE (n. 3321.1/2009)

N.B. :

per una migliore comprensione della composizione dei subalterni, Vedi "ELABORATO PLANIMETRICO"(All.to 3.3 e 3.4)

Stato di manutenzione generale:

manufatti in disuso, originariamente a servizio dell'Azienda Agricola oggi inattiva, a quest'ultima legati con vincolo di pertinenzialità (Atto Notaio Giuseppe GIANFELICE in data 19.05.1976 Rep. 255105 Trascritto a Rieti in data 22.05.1976 Form. 2927)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Vedi tabella seguente: (TABELLA 2)

**TABELLA 2**

Sup. Reali ed omogeneizzate (ragguagliate)

CORPO 2 P.lle 232, 229 e 418 ANNESI AGRICOLI					coeff	sup. equiv.
P.Illa	SUB.	PIANO	mq.	Sup. lorda		
P.Illa 232 Sub. 1	MAGAZZINO 1	1	PT	62.81	0.5	31.41
				62.81		
P.Illa 232 Sub. 2	STALLA 2	2	PT	51.66	0.1	5.17
				51.66		
P.Illa 232 Sub. 3	TETTOIA 2	3	PT	6.48	0.5	3.24
	POLLAIO	3	PT	101.41	0.5	50.71
				107.89		
P.Illa 232 Sub. 4	RIMESSA	4	PT	145.34	0.6	87.20
				145.34		
P.Illa 232 Sub. 6	MAGAZZINO 2	6	PT	19.67	0.1	1.97
				19.67		
P.Illa 232 Sub. 7	TETTOIA 3	7	PT	36.03	0.2	7.21
	PORCILAIA	7	PT	55.11	0.5	27.56
				91.14		
P.Illa 229 Sub. 1	MAGAZZINO 1	1	PT	364.64	0.5	182.32
				364.64		
P.Illa 418	TETTOIA 1	////	PT	73.81	0.2	14.76
				73.81		
<b>Tot. Sup. Corpo 2)</b>				<b>mq. 916.96</b>	<b>mq.</b>	<b>411.53</b>
						<b>Tot. Sup. omogeneizzata</b>

**Corpo 3:**

**TERRENI AGRICOLI** (circostanti)

Comune di MONTOPOLI di SABINA (RI) – 02034  
Via Ferruti n. 93 ( Loc "Fonte Vecchia – Cese")

Particelle catastali costituenti il **Corpo 3**:

- CATASTO TERRENI foglio 6, particella 120, Qualità Seminativo (mq. 900)
  - CATASTO TERRENI foglio 6, particella 121, Qualità Uliveto (mq. 6.330)
  - CATASTO TERRENI foglio 6, particella 417, Qualità Vigneto (mq. 72.035)
- Tot. Sup. mq. 79.265**

*Di proprietà esclusiva del debitore (Prop. 1/1)*

Quota e tipologia del diritto del **Corpo 3**:

-  nato i  C.F. 
- Proprietà 1/1
- Comproprietari: Nessuno

**Corpo 3**) identificato in CATASTO TERRENI come segue:

- **TERRENO AGRICOLO**  
foglio 6, particella 120, comune Montopoli, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie catastale mq. 900, R.D. € 0,74, R.A. € 1,39;  
Derivante da:  
Impianto meccanografico del 14/06/1975
- **TERRENO AGRICOLO**  
foglio 6, particella 121, comune Montopoli, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie catastale mq. 6330, R.D. € 13,08 R.A. € 9,81;  
Derivante da:  
Impianto meccanografico del 14/06/1975
- **TERRENO AGRICOLO**  
foglio 6, particella 417, comune Montopoli, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie catastale mq. 72035, R.D. € 688,26 R.A. € 390,63;  
Derivante da:  
Tipo Mappale del 16/09/2009 Pratica n. RI0128088 in atti dal 16/09/2009 presentato il 15/09/2009 (n. 128088.1/2009)

N.B. : per una migliore comprensione della consistenza e della perimetrazione delle particelle di terreno, vedere la Mappa Catastale e gli Elaborati Planimetrici (Allegato 3 - Documentazione Catastale)

Stato di manutenzione generale:

terreni in discrete condizioni manutentive e produttive, originariamente a servizio dell'Azienda Agricola oggi inattiva, a quest'ultima legati con vincolo di pertinenzialità (Atto Notaio Giuseppe GIANFELICE in data 19.05.1976 Rep. 255105 Trascritto a Rieti in data 22.05.1976 Form. 2927)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Vedi tabella seguente: (TABELLA 3)

**TABELLA 3**

Sup. Reali ed omogeneizzate (ragguagliate)

CORPO 3) P.lle 120, 121 e 417 TERRENI AGRICOLI					coeff	sup. equiv. (mq.)
		classe		Sup. catastale		
Fg. 6 P.IIa 120	SEMINATIVO	4	mq.	900.00	0.5	450.00
				€ 900.00		
Fg. 6 P.IIa 121	ULIVETO	3	mq.	6 330.00	0.85	5 380.50
				6 330.00		
Fg. 6 P.IIa 417	VIGNETO	1	mq.	72 035.00	0.7	50 424.50
				72 035.00		
Tot. Sup. Corpo 3)			mq.	79 265.00		
					mq.	56 255.00
					Tot. Sup. omogeneizzata	

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri di stima:****Corpo 1)****ABITAZIONE** indipendente in zona agricola, con **MAGAZZINI***(ex Azienda Agricola)***Corpo 2)****ANNESI AGRICOLI** pertinentziali**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 sono state rivolte verso due tipi di fonti:

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

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

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio e il suo specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato è stato stimato in:

€/mq. 700,00 (di Sup. Netta) in riferimento al Corpo 1)

€/mq. 300,00 (di Sup. Lorda) in riferimento al Corpo 2)

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie equivalente" derivata dalla "superficie reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso dei sopralluoghi del 20.05.2024, 20.07.2024 e 28.09.2024.

I coefficienti di omogeneizzazione hanno tenuto conto delle :

- differenziazioni di destinazione d'uso tra superfici residenziali (principali) e non residenziali (accessorie) per il corpo 1)

- differenziazioni delle consistenze e stato di conservazione di ciascun manufatto per il corpo 2)

**Corpo 3)****TERRENI agricoli circostanti**

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio, lo specifico stato di conservazione e la reale destinazione d'uso dei terreni, il valore unitario medio di mercato in condizioni di "ordinarietà" è stato stimato in €/mq. 3,00, ovvero in €/Ha (ettaro) 30.000,00

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti

Ufficio del Registro di Rieti

Ufficio tecnico del Comune di Montopoli di Sabina (RI)

Agenzie e osservatori del mercato immobiliare locali

**Corpo 1)**

**ABITAZIONE** (in catasto = Cat. A/2) con **MAGAZZINI** (in catasto = Cat. C/2)

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 1 [A/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 2 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 3 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 4 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 5 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 228, subalterno 6 [B.C.N.C.] Bene Comune Non Sensibile (Corte) ai Subb. 1-3-4-5
- **PISCINA** in disuso al momento del sopralluogo (20.07.2024), costituita da una vasca interrata in muratura ed annesso locale tecnico pertinenziale su bordo piscina costituito da n. 2 piccoli locali ad uso "spogliatoio" e "servizio igienico".

Di proprietà esclusiva del debitore (Prop. 1/1)

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente Mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
--------------	----------------------------------	-------------------------	-------------------------

**ABITAZIONE** con **MAGAZZINI** 277.07  
(in catasto = Cat. A/2 e C/2)

Tot. mq. 277.07 €/mq. 700,00 € 193.949,00

Stima comparativa parametrica del **corpo 1)** in diritto e quota (1/1) € 193.949,00

ACCESSORI

**PISCINA** : Valore a corpo (vasca + locale tecnico): € 15.000,00

**Tot. Corpo 1)** € 208.949,00

**Corpo 2:**

**ANNESI AGRICOLI** (pertinenziali)

in catasto: Cat. C/2 - Cat. C/6 - Cat. C/7 - Cat. F/2

- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 1 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 2 [C/6]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 3 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 4 [C/6]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 5 [B.C.N.C.]  
Bene Comune Non Censibile (Corte) ai Subb. 1-2-3-4-6-7
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 6 [C/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 232, subalterno 7 [C/6]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 229, subalterno 1 [F/2]
- CATASTO FABBRICATI: foglio 6, particella 418 [C/7]

Di proprietà esclusiva del debitore (Prop. 1/1)

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Equivalente Mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
<b>ANNESI AGRICOLI</b>	411.53		
Tot. mq.		411.53	€ 123.459,00
		€/mq. 300,00	
Stima comparativa parametrica del <b>corpo 2)</b> in diritto e quota (1/1)			€ 123.459,00
<b>Tot. Corpo 2)</b>			<b>€ 123.459,00</b>

**Corpo 3:**

**TERRENI AGRICOLI** circostanti

- CATASTO TERRENI foglio 6, particella 120, Qualità Seminativo
- CATASTO TERRENI foglio 6, particella 121, Qualità Uliveto
- CATASTO TERRENI foglio 6, particella 417, Qualità Vigneto

Di proprietà esclusiva del debitore (Prop. 1/1)

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie equivalente Mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €
<b>TERRENI AGRICOLI</b>	56.255,00		
Tot. mq. 56.255,00			€ 168.765,00
Stima comparativa parametrica del <b>corpo 3</b> ) in diritto e quota (1/1)			€ 168.765,00
<b>Tot. Corpo 3)</b>			<b>€ 168.765,00</b>

Riepilogo:

ID	Lotti	Valore intero medio ponderale
Corpo <b>1</b> (Abitazione con Magazzini)	<b>Lotto-01</b> (unico)	€ 208.949,00
Corpo <b>2</b> (Annessi Agricoli)		€ 123.459,00
Corpo <b>3</b> (Terreni Agricoli)		€ 168.765,00
<b>Tot. intero compendio</b>		<b>€ 501.173,00</b>

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min. 15%) e per ripristino dello stato dei luoghi conseguente alle irregolarità edilizie non sanabili, ed eventuale conguaglio dell'oblazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune	€ 100.234,60
Spese per la regolarizzazione catastale (Vedi P.to 1) (comprehensive di: onorari, oneri fiscali, previdenziali e tributi catastali)	€ 4.000,00
Spese per la regolarizzazione edilizia (Vedi P.to 7.1) (comprehensive di: onorari, sanzione amministrativa, oneri fiscali e previdenziali)	€ 7.500,00

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

Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ..... **389.000,00**  
 ..... in cifra tonda:  
 ..... (diconsi Euro trecento ottantanove mila /00)

Data generazione:  
03.05.2025

L'Esperto alla stima  
Architetto Marco SIGNORETTI