



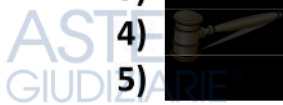
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

- 1) [REDACTED] (deceduta in data [REDACTED])
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]
- 4) [REDACTED]
- 5) [REDACTED]



N° Gen. Rep. **75/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12.11.2025**

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001, 002 e 003



Esperto alla stima: INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI

Codice fiscale: GVMNRC72L28H282R

Partita IVA: 01053400576

Telefono: 0746 203503 // 339 3998613

Email: ingegneriagiovanelli@gmail.com



INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Lotto: 001

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestata a:

- 1) [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- 2) [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

NCEU di Fara in Sabina (RI) Foglio 12, Particella 228, Subalterno 7, indirizzo Strada Stallone n.68, piano S1, Comune di Fara in Sabina (RI), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 120 mq, rendita € 296,96.

Lotto: 002

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Corpo B: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestata a:

- 1) [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- 2) [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

NCEU di Fara in Sabina (RI) Foglio 12, Particella 228, Subalterno 10, indirizzo Strada Stallone n.68, piano T-1, Comune di Fara in Sabina (RI), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 78 mq, rendita € 177,14.

NOTA BENE: la proprietaria [REDACTED] risulta essere deceduta in data 23.11.2019 come riportato sul certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Fara in Sabina (Vedere Allegato n.04)

Corpo C: Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8.

Categoria: Locale di deposito [C2]

Intestato a:

- 1) [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- 2) [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

NCEU di Fara in Sabina (RI) Foglio 12, Particella 228, Subalterno 8, indirizzo Strada Stallone n.68, piano S1, Comune di Fara in Sabina (RI), categoria C/2, classe 3, consistenza 50 mq, superficie 63 mq, rendita € 92,96.

NOTA BENE: la proprietaria [REDACTED] risulta essere deceduta in data 23.11.2019 come riportato sul certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Fara in Sabina (Vedere Allegato n.04)

Lotto: 003

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Corpo D: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Intestata a [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

NCEU di Fara in Sabina (RI) Foglio 12, Particella 228, Subalterno 9, indirizzo Strada Stallone n.68, piano T, Comune di Fara in Sabina (RI), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 109 mq, rendita € 356,36.

2. Stato di possesso

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 001

Corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere a disposizione del debitore, pertanto ai fini della procedura libero.

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 002

Corpo B: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere a disposizione del debitore, pertanto ai fini della procedura libero.

Corpo C: Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere a disposizione del debitore, pertanto ai fini della procedura libero.

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 003

Corpo D: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere occupato (o comunque in disponibilità) dalla Signora [REDACTED] e famiglia (Vedere Allegato n.05).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 001

Corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI.

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 002

Corpo B: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, in quanto è necessario superare dei gradini per raggiungere l'ingresso rialzato rispetto al piano di calpestio della corte esterna.

Corpo C: Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, in quanto è presente un gradino in corrispondenza della porta di ingresso.

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 003

Corpo D: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, in quanto è necessario superare dei gradini per raggiungere l'ingresso rialzato rispetto al piano di calpestio della corte esterna.

4. Creditori Iscritti

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 001

Corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7.

Creditori Iscritti:

-

-

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 002

Corpo B: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10.

Creditori Iscritti:

-

-

-

Corpo C: Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8.

Creditori Iscritti:

-

-



Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 003

Corpo D: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9.

- **Creditori Iscritti:**

-

-



5. Comproprietari



Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 001

Corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7.

Comproprietari: nessuno.

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 002

Corpo B: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10.

Comproprietari: nessuno.

Corpo C: Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8.

Comproprietari: nessuno.



Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 003

Corpo D: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9.

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali



Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 001

Corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7.

Misure Penali: NON NOTE.

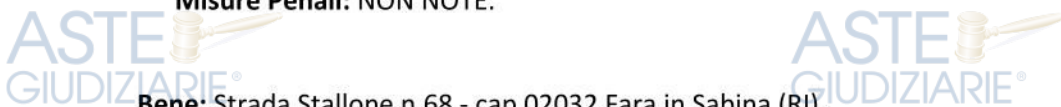


Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 002

Corpo B: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10.

Misure Penali: NON NOTE.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Corpo C: Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8.
Misure Penali: NON NOTE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 003

Corpo D: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9.
Misure Penali: NON NOTE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 001

Corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7.
Continuità delle trascrizioni: SI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 002

Corpo B: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10.
Continuità delle trascrizioni: SI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corpo C: Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8.
Continuità delle trascrizioni: SI.

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

Lotto: 003

Corpo D: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9.
Continuità delle trascrizioni: SI.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Prezzo

Lotto: 001 (Appartamento): Valore complessivo intero: € 100.850,00 più eventuali oneri fiscali di legge (I.V.A.) se dovuti.

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 002 (Appartamento con Magazzino): Valore complessivo intero: € 93.330,00 più eventuali oneri fiscali di legge (I.V.A.) se dovuti.

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 003 (Appartamento): Valore complessivo intero: 94.540,00 più eventuali oneri fiscali di legge (I.V.A.) se dovuti.

Bene: Strada Stallone n.68 - cap 02032 Fara in Sabina (RI).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7.**

Immobile adibito ad abitazione Cilive, catastalmente censito come “Abitazione di tipo civile [A2]” sito in Fara in Sabina (RI) CAP: 02032, Strada Stallone n.68.

Trattasi di abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato, con corte pertinenziale esclusiva annessa in parte adiacente ed in parte staccata, facente parte di un fabbricato plurifamiliare su più piani ubicato nella zona periferica a Sud del Capoluogo del Comune di Fara in Sabina (RI), ed a nord-est della Frazione di Passo Corese, da cui dista circa 5 Km. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente da portone posto su corte pertinenziale esclusiva, accessibile da corte comune identificata con il sub 11 che rappresenta la strada interna alla p.lla 228 che si dirama, tramite cancello carrabile e pedonale, da strada comunale; in particolare è composto da soggiorno/pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, corte esclusiva (sub 7). E' esposto nord, est, sud.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: non noto - Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: non nota.

1/2 di [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: non noto - Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: non nota.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

2) [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

NCEU di Fara in Sabina (RI) Foglio 12, Particella 228, Subalterno 7, indirizzo Strada Stallone n.68, piano S1, Comune di Fara in Sabina (RI), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 120 mq, rendita € 296,96.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2024 Pratica n.RI0079346 in atti dal 03/09/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 79346.1/2024).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: Per quanto è stato possibile rilevare in sito e dalla documentazione acquisita la U.I. oggetto di pignoramento confina a Nord con il Sub 12, a Sud ed ad Est con il Sub 11 ed ad Ovest

con il Sub 8. Parte della corte esclusiva, quella staccato a sud, confina con P.lle 389,384,195,sub 12 e sub 11 della p.lla 228.

Conformità catastale:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 08.07.2025 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di un piccolo tramezzo basso di divisione tra l'angolo cottura ed il soggiorno.

(Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità catastali - Allegato n.01).

Regolarizzabili in generale mediante:

aggiornamento delle planimetrie catastali all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, tenendo conto che risulta pendente presso il Comune di Fara in Sabina (RI) una pratica di Condonio Edilizio che necessita di essere definita ed all'intermo della stessa può essere regolarizzata la difformità rilevata, rappresentandola correttamente, trattandosi di modesta variazione interna non sostanziale (Vedere punto 7 della presente relazione).

Nota: gli oneri sopra riportati sono solo quelli catastali (stimati alla data della prente perizia), mentre quelli per la propedeutica eventuale regolarizzazione edilizia sono riportati nella specifica sezione relativa.

Pratica DOCFA di aggiornamento dati catastali (solo presunti!): € 500,00

Oneri Totali (solo presunti!): **€ 500,00**

Per quanto sopra, al momento **non sussistono le condizioni per attestare la piena conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione che si sviluppa su un unico livello con ingresso dalla corte esclusiva a pari livello, previa discesa da corte interna che si dirama da strada comunale, facente parte di un fabbricato di tre abitazioni complessive, ubicato nella zona periferica a destinazione prevalentemente agricola, ma comunque inserita in un contesto locale con fabbricati simili.

Caratteristiche zona: periferica, prevalentemente agricola con fabbricati con tipologia prevalente di villini singoli o plurifamiliari, in un contesto comunque non urbanizzato in maniera intensiva.

Area urbanistica: agricola, a traffico locale, priva di parcheggi pubblici.

Servizi presenti nella zona: La zona non è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: nessuno, i primi negozi di generi di prima necessità si trovano a 4/5 Km di distanza.

Caratteristiche zone limitrofe: borghi abitati e borghi agricoli.

Importanti centri limitrofi: Passo Corese, Monterotondo, Fiano Romano.

Attrazioni paesaggistiche: Paesaggio della Sabina e Valle del Tevere.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Fara in Sabina e Centri Storici limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: nessuno; il primo utile è il servizio urbano a circa 1,5 Km sulla strada provinciale SP41.

NOTA BENE:

- a) il sub 11 è corte comune (BCNC) che consente gli accessi alla u.i. pignorata ma anche alle p.lle di terreno Foglio 12 Particella 387,388,389;
- b) parte della corte del sub 7 deve consentire l'accesso alla p.lla di terreno Foglio 12 Particella 389;
- c)) parte della corte del sub 12 deve consentire l'accesso alla p.lla di terreno Foglio 12 Particella

387;

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere a disposizione del debitore, pertanto ai fini della procedura libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Vedi Punto 4.2.2.

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

Non note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto d'obbligo a rogito del Notaio Armati di Roma del 07.02.1979 Rep. 46182, presente agli atti comunali, che grava sull'intera attuale particella 228, parte della originaria censita al NCT di Fara in Sabina al Foglio 12 P.III 108 (già 19/b) e 34 (già 15/b) tutta vincolata per complessivi mq 10'396,00 quale terreno a servizio del fabbricato di cui la u.i. pignorata fa parte. (Vedere allegato 04, pag.77)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non note.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], Importo ipoteca: € 258.000,00; Importo capitale: € 129.000,00; a rogito del Notaio Fernando Misiti in data 28.03.2002 rep. n.6225, Iscritto/trascritto a Rieti in data 03.03.2002 ai nn. 149/1817.

4.2.2 Pignoramenti:

- a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], a rogito del Tribunale di Rieti in data 17.05.2024 rep. n.968, iscritto/trascritto a Rieti in data 27.06.2024 al n. 5970/5143.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non risultanti.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non risultante.

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7.

Spese di gestione condominiale: non note.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (Vedere Allegato n.04).

Spese straordinarie scadute ed insolute al momento della perizia: (Vedere Allegato n.04).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note.

Millesimi di proprietà: 1000/1000 sulla u.i. pignorata

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cancello carrabile e pedonale condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: (Vedere Allegato n.09).

Indice di prestazione energetica: Classe "G" (Vedere Allegato n.09).

Note Indice di prestazione energetica: (Vedere Allegato n.09).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti.

Avvertenze ulteriori: Trattasi di cespiti con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.326 del 24.11.2003 ancora da definire e ricadente in terreno soggetto ad Atto d'obbligo a rogito del Notaio Armati di Roma del 07.02.1979 Rep. 46182.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], ciascuno proprietario per la quota di 1/6 e [REDACTED] proprietario per la quota di 2/6 fino al 20.03.2017, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Fernando Misiti in data 28.03.2002 rep. n.6224/2091, trascritto a Rieti in data 04.04.2002 ai nn.2390/1778 di formalità.

ULTIMO TITOLO ATTESTANTE IL POSSESSO dei beni oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 20.03.2017 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di sentenza per divisione a rogito del Tribunale di Rieti in data 20.03.2017 rep. n.2245, trascritto a Rieti in data 07.07.2017 ai nn.4987/3892 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n.21 del 16.05.1989**

Intestazione: [REDACTED] (ex proprietari)

Tipo pratica: Concessione edilizia relativa ai lavori di <<costruzione di un fabbricato>>.

Presentazione in data 10.11.1986 al n.di prot.13544.

Rilascio in data 16.05.1989 al n. di prot. non noto, su terreni Foglio 11 e 12 part.ile 15 e 19, poi diventate Foglio 11 P.Ila 34 e Foglio 12 P.Ila 108.

Nulla osta Genio Civile di Rieti pos. n.9081.

Atto d'obbligo del 07.02.1979 Rep. 46182 che grava sull'intera attuale particella 228, parte della originaria p.lla censita al NCT di Fara in Sabina al Foglio 12 P.lla 108 (già 19/b) e 34 (già 15/b) nell'insieme "vincolate" per complessivi mq 10'396,00 quale terreno a servizio (esclusivo) del fabbricato (originariamente approvato con concessione che prevedeva una unica abitazione con pertinenze e terreno) di cui la u.i. pignorata fa parte. (Vedere allegato 04, pag.77)

Voltura della concessione a favore di [REDACTED], prot. 15371 del 12.06.1990.

Numero pratica: **Richiesta Condonio Edilizio Legge 326/2003 prot. n.22794 del 10.12.2004 (pratica n.608/2004)**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta Condonio Edilizio Legge n.326 del 24.11.2003.

Presentazione in data 10.12.2004 al n.di prot.22794 con allegati versamenti per € 672,30 +€ 784,35 + € 498,00 + € 1700,00 per cambio d'uso in residenziale "tipologia 3".

Il Condonio ad oggi non risulta essere stato rilasciato (Vedere All. 04 pag.164, nota prot. n.23867 del 21.11.2007 del Responsabile del Procedimento del Comune di Fara in Sabina (RI) con cui viene richiesta documentazione integrativa, che ad oggi non risulta essere stata prodotta al Comune.)

7.1 Conformità edilizia:

In base a quanto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) in data 03.06.2025 a seguito di richiesta accesso atti tecnico/amministrativi in materia edilizia ed urbanistica, prot. n. 34331 del 24.12.2024 e successivi sollecito prot. n. 3961 del 11.02.2025 ed integrazione prot. n.9448 del 07.04.2025, da parte del tecnico "Esperto alla stima e verifica", relativamente al cespite oggetto di pignoramento (con riferimento al solo Corpo A - abitazione - LOTTO 1), risultano essere presenti agli atti del Comune di Fara in Sabina (RI):

- **Concessione Edilizia n.21 del 16.05.1989** per lavori di costruzione di un fabbricato.
- **Richiesta Condonio Edilizio Legge 326/2003 prot. n.22794 del 10.12.2004 (pratica n.608/2004)**

Non risulta essere stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria conseguente alla richiesta di Condonio Edilizio, in quanto la documentazione trasmessa originariamente era incompleta e non risulta essere stato dato riscontro alla richiesta di integrazione (alla domanda di condono in questione) fatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) con nota prot. n.23867 del 21.11.2007 (Vedere Allegato n.04).

Regolarizzabili in generale mediante:

Acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria a seguito di integrazione della pratica del Condonio Edilizio nel rispetto delle previsioni della Legge n.326 del 24.11.2003 e ss.mm. e relativi D.M. attuativi e circolari esplicative e tenendo conto di quanto già richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) con nota prot. n.23867 del 21.11.2007, previa acquisizione di nulla osta degli Enti sovracomunali preposti alla tutela dei vincoli insistenti sulla zona, incluso il certificato di idoneità sismica, salvo ulteriori richieste di integrazione, salvo verifica di accettazione e validazione di tale documentazione da parte degli Enti preposti alla ricezione e valutazione del titolo; è necessario in tale ambito procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate.

Oneri Totali Integrazione e conclusione della Pratica di condono Edilizio (solo presunti!): **€ 10.000,00**

NOTA BENE: gli importi sopra riportati possono al momento essere solo stimati e dunque sono solo presunti e valutati alla data della redazione della presente perizia (quindi possono essere soggetti a variazione, anche in aumento e con oneri sempre e solo in capo esclusivo all'acquirente!) in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità di redazione e presentazione della istanza di integrazione edilizia/urbanistica di sanatoria e/o regolarizzazione edilizia e da quanto poi sarà stabilito dagli Enti competenti alla ricezione, controllo, verifica e rilascio della stessa, nonché dalle specifiche normative tecniche ed edilizie vigenti al momento della presentazione dell'istanza, con oneri tutti in capo

all'acquirente, incluso l'eventuale rischio di rigetto dell'istanza per improcedibilità con conseguente potenziale ordine di demolizione delle opere abusive.

Per quanto sopra, anche in virtù di assenza di elaborati grafici allegati alla domanda di condono, al momento **non sussistono le condizioni per attestare la conformità edilizia**.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 10948 del 27.12.1996
Zona omogenea:	Zona E - Agricola - Sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 NTA di P.R.G. vigente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Atto d'obbligo a rogito del Notaio Armati di Roma del 07.02.1979 Rep. 46182, presente agli atti comunali, che grava sull'intera attuale particella 228, parte della originaria p.lla censita al NCT di Fara in Sabina al Foglio 12 P.lla 108 (già 19/b) e 34 (già 15/b) nell'insieme "vincolate" per complessivi mq 10'396,00 quale terreno a servizio (esclusivo) del fabbricato (originariamente approvato con concessione che prevedeva una unica abitazione con pertinenze e terreno) di cui la u.i. pignorata fa parte. (Vedere allegato 04, pag.77)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	artt.54 e 55 Legge Regionale Lazio n.38/1989 e ss.mm. che regolamentano la trasformazione urbanistica e l'edificazione in zona agricola.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Rispetto delle previsioni della L.R. n.38/1999 e presa d'atto della non conclusione della istanza di condono edilizio presente agli atti comunali ai sensi della Legge n. 326 del 24.11.2003
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente
Rapporto di copertura:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente
Altezza massima ammessa:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente
Volume massimo ammesso:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente.
Altro:	Gli indici urbanistici della zona e le possibilità di trasformazione edilizia/urbanistica vanno ricondotti a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione relative al PRG vigente, con riferimento alle prescrizioni e limiti della Zona E - Agricola - Sottozona E1 e Regolamento Edilizio Comunale vigenti, oltre alle limitazioni e restrizioni, qualora più stringenti, dovute alle norme sovracomunali che regolamentano i vincoli territoriali vigenti per la zona in questione, incluso il PTPR Lazio, ed il vincolo di zona sismica, ma anche nel rispetto dei requisiti delle attività ove e come possibili, ed ammesse in zona agricola (art.54 e 55 Legge Regionale Lazio n.38/1999 e ss.mm..)

Note sulla conformità urbanistica:

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è costituito da abitazione civile con annessa corte pertinenziale, ubicato in una zona periferica ed agricola del Comune di Fara in Sabina (RI) in località "Stallone", sorta probabilmente in modo "spontaneo" negli anni 80 e 90 del secolo scorso, tanto che ospita per la maggior parte civili abitazioni con caratteristiche simili a quella in oggetto, ma senza tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria (come per esempio l'assenza di rete fognaria comunale) pertanto la destinazione d'uso attuale dell'immobile quale "residenziale in zona agricola" può essere ritenuta conforme alle previsioni del PRG vigente ma per la L.R. n.38/1999 e ss.mm. devono essere rispettati anche i principi di cui agli artt. 54 e 55 tenendo conto che l'art. 55 co. 4 recita: << 4. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 7, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e successive modifiche, e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della l. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche, e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti: a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore; b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore. (29) >>.

Per quanto sopra, tenuto conto della natura del cespite e della sua consistenza nonché della tipologia di proprietari (per quanto noto!) al momento non sussistono le condizioni per dichiarare la conformità urbanistica che comunque potrà ottenersi se verrà rilasciato il titolo di condono edilizio pendente al Comune di Fara in Sabina (RI).

Descrizione: Corpo A - Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7

Trattasi di abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato, con corte pertinenziale esclusiva annessa in parte adiacente ed in parte staccata, facente parte di un fabbricato plurifamiliare su più piani ubicato nella zona periferica a Sud del Capoluogo del Comune di Fara in Sabina (RI), ed a nord-est della Frazione di Passo Corese, da cui dista circa 5 Km. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente da portone posto su corte pertinenziale esclusiva, accessibile da corte comune identificata con il sub 11 che rappresenta la strada interna alla p.lla 228 che si dirama, tramite cancello carrabile e pedonale, da strada comunale; in particolare è composto da soggiorno/pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, corte esclusiva.

1/2 di [REDACTED] - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: non noto
- Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: non nota.

1/2 di [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: non noto
- Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: non nota.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva lorda di circa mq 107 + corte di circa mq 240.

E' posto al piano seminterrato.

L'edificio di cui la u.i. fa parte è stato costruito originariamente tra il 1989 ed il 1990.

L'intero fabbricato è composto da tre piani complessivi di cui due fuori terra ed uno seminterrato (quello che ospita la u.i. attuale).

L'unità immobiliare è identificata con il Sub numero 7 ed ha un'altezza utile interna pari a circa 280 cm

(Vedere Allegato n.01).

Al momento del sopralluogo del 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere in generale in sufficiente stato di conservazione ma necessita di manutenzione ordinaria per il ripristino e verifica di funzionamento di tutti gli impianti tecnologici.

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

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale: ferro condizioni: sufficienti .
Infissi interni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti .
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti .
Rivestimetni	materiale: ceramica ubicazione: bagno e angolo cottura condizioni: sufficienti .
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro rivestito in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti .

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

Esiste impianto elettrico	SI.
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI.
Tipologia di impianto	autonomo con termosifoni e caldaia (attualmente non presente/non in funzione); Camino a legna.
Stato impianto	Presumibilmente non funzionante
Potenza nominale	non nota.
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, del tipo elettrico.
--	-------------------------

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	NON NOTO, si segnala comunque la presenza di un "pozzo nero" a tenuta posto nel terreno circostante, a servizio dell'intero fabbricato, del tipo "fossa imhoff" in quanto l'area non è servita dalla rete fognaria comunale.
---	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 08.07.2025 prendendo come riferimento la rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti.

Destinazione	Parametro	Sup. reale (mq) lorda/potenziale	Coefficiente correttivo	Superficie equivalente (mq)
Superficie primaria - residenziale al P.S1	sup reale lorda	107,00	1,00	107,00
Superficie secondaria - corte P.S1	sup reale lorda	240,00	0,10	24,00
		347,00		131,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2024.

Zona: Fara in Sabina (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 800,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00.

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

Definite le caratteristiche generali del cespite oggetto di pignoramento e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento il cespite composto da abitazione civile si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi allo strumento urbanistico vigente (ma tenendo conto della necessità di definire il condono edilizio ancora pendente presso il Comune al fine di confermarne la consistenza e destinazione d'uso), mediante "Stima a confronto" con cespiti simili utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per

età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Fara in Sabina (RI) in zone agricole simili. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, del bene oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti (RI);

Uffici del Registro di Rieti (RI);

Ufficio tecnico di Fara in Sabina (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate al 2° semestre 2024;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in base ai dati OMI, aggiornati al 2° semestre 2024: per edifici adibiti ad abitazioni civili (stato conservativo normale) nella zona suburbana del Comune di Fara in Sabina (RI), risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo): min: 800,00 Euro, max: 1.200,00 Euro, valore medio 1.000,00 Euro;

Altre fonti di informazione: Venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona ed imprese edili.

8.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 7.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Superficie primaria - residenziale al P.S1	107,00	€ 1.000,00	€ 107.000,00
Superficie secondaria - corte P.S1	24,00	€ 1.000,00	€ 24.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.000,00
Valore corpo			€ 131.000,00
Valore complessivo intero			€ 131.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (proprietà 1/1)
Abitazione Civile	Abitazione di tipo civile [A2]	131,00	€ 131.000,00	€ 131.000,00

Foglio 12 Parti- cella 228 Sub 7				
	TOT=	131,00	€ 131.000,00	€ 131.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 19.650,00

(min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: Non noti

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 100.850,00

Beni in Fara in Sabina (RI)

Strada Stallone n.68

Lotto: 002

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.

(occorre effettuare la successione di [REDACTED])

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo B: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10.**

Immobile adibito ad abitazione Civile, catastalmente censito come "Abitazione di tipo civile [A2]" sito in Fara in Sabina (RI) CAP: 02032, Strada Stallone n.68.

Trattasi di abitazione che si sviluppa su due livelli, al piano terra e primo collegati da scala interna in acciaio e legno, facente parte di un fabbricato plurifamiliare su più piani ubicato nella zona periferica a Sud del Capoluogo del Comune di Fara in Sabina (RI), ed a nord-est della Frazione di Passo Corese, da cui dista circa 5 Km. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente da portone posto su corte comune e portico comune (sub 12); in particolare è composto al piano terra da soggiorno/pranzo, angolo cottura e bagno, al piano primo (sottotetto con copertura inclinata ed altezza interna minima 1.36 m e massima al colmo di 2.15 m) da disimpegno, una camera da letto, un bagno e da locali di deposito/soffitta ma uno di essi è adibito attualmente a camera da letto, corte comune in parte a nord ed in parte a sud (sub 12).

E' esposta a Sud ed Est.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] (de cuius) - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

NOTA BENE: la proprietaria [REDACTED] risulta essere deceduta in data 23.11.2019 come riportato sul certificate anagrafico rilasciato dal Comune di Fara in Sabina (Vedere Allegato n.04)

1/2 di [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Vedovo di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

2) [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

NCEU di Fara in Sabina (RI) Foglio 12, Particella 228, Subalterno 10, indirizzo Strada Stallone n.68, piano T-1, Comune di Fara in Sabina (RI), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 78 mq, rendita € 177,14.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2024 Pratica n. RI0079349 in atti dal 03/09/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 79349.1/2024).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: Per quanto è stato possibile rilevare in sito e dalla documentazione acquisita la U.I. oggetto di pignoramento confina a Nord con il Sub 9, ad Ovest il Sub 9 ed il Sub 12, a Sud il Sub 11 ed ad Est con il Sub 7.

Conformità catastale:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 08.07.2025 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione di un tramezzo basso di divisione tra l'angolo cottura ed il soggiorno e la mancata rappresentazione di un pilastro al piano terra, oltre al cambio d'uso funzionale di un locale soffitta attualmente adibito a camera da letto.

(Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità catastali - Allegato n.01).

Regolarizzabili in generale mediante:

aggiornamento delle planimetrie catastali all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, tenendo conto che risulta pendente presso il Comune di Fara in Sabina (RI) una pratica di Condonio Edilizio che necessita di essere definita ed all'interno della stessa può essere regolarizzata la difformità rilevata, rappresentandola correttamente, trattandosi di modesta variazione interna non sostanziale (Vedere punto 7 della presente relazione). Occorre ricondurre la destinazione funzionale al piano sottotetto alle destinazioni d'uso censite in planimetria catastale originaria. Occorre effettuare anche la voltura di intestazione catastale.

Pratica DOCFA di aggiornamento dati catastali (solo presunti!): € 500,00

Oneri Totali (solo presunti!): € 500,00

Nota: gli oneri sopra riportati sono solo quelli catastali (stimati alla data della prente perizia), mentre quelli per la propedeutica eventuale regolarizzazione edilizia sono riportati nella specifica sezione relativa.

Per quanto sopra, al momento **non sussistono le condizioni per attestare la conformità catastale.**

Identificativo corpo C: Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8.

Immobile adibito a Magazzino, catastalmente censito come "Locale di deposito [C2]" sito in Fara in Sabina (RI) CAP: 02032, Strada Stallone n.68.

Trattasi di magazzino che si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato plurifamiliare su più piani ubicato nella zona periferica a Sud del Capoluogo del Comune di Fara in Sabina (RI), ed a nord-est della Frazione di Passo Corese, da cui dista circa 5 Km. L'ingresso al magazzino avviene direttamente da porta finestra con persiana posta su corte comune; in particolare è composto da due locali magazzino, un wc ed un intercapedine adiacente accessibile solo dall'esterno. E' esposto a sud, ovest e nord.

Quota e tipologia del diritto Corpi B e C

1/2 di [REDACTED] (de cuius) - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

NOTA BENE: la proprietaria [REDACTED] risulta essere deceduta in data 23.11.2019 come riportato sul certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Fara in Sabina (Vedere Allegato n.04)

1/2 di [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Vedovo di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- 1) [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- 2) [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

NCEU di Fara in Sabina (RI) Foglio 12, Particella 228, Subalterno 8, indirizzo Strada Stallone n.68, piano S1, Comune di Fara in Sabina (RI), categoria C/2, classe 3, consistenza 50 mq, superficie 63 mq, rendita € 92,96.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2024 Pratica n. RI0079357 in atti dal 03/09/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 79357.1/2024).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: Per quanto è stato possibile rilevare in sito e dalla documentazione acquisita la U.I. oggetto di pignoramento confina a Nord ed ad Ovest con Sub 12, a Sud con il Sub 11 ed ad Est con il Sub 7.

Conformità catastale:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 08.07.2025 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della destinazione d'uso che per la presenza di angolo cottura e camino appare del tipo "residenziale" e non magazzino.

(Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità catastali - Allegato n.01).

Regolarizzabili in generale mediante:

Ripristino della destinazione d'uso a magazzino e variazione di intestazione catastale con voltura essendo defunta la Signora

Oneri Totali per voltura dati catastali (solo presunti!): **€ 150,00**

Nota: gli oneri sopra riportati sono solo quelli stimati alla data della prente perizia, mentre quelli per la propedeutica eventuale regolarizzazione edilizia sono riportati nella specifica sezione relativa.

Per quanto sopra, al momento **non sussistono le condizioni per attestare la conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione che si sviluppa su due livelli al piano terra e primo con accesso tramite corte comune e porticato comune, mentre il locale magazzino ha ingresso al piano seminterrato sempre da corte comune, previa discesa da corte interna che si dirama da strada comunale, facente parte di un fabbricato di tre abitazioni complessive, ubicato nella zona periferica a destinazione prevalente agricola, ma comunque inserita in un contesto locale con fabbricati simili.

Caratteristiche zona: periferica, prevalentemente agricola con fabbricati con tipologia prevalente di villini singoli o plurifamiliari, in un contesto comunque non urbanizzato in maniera intensiva.

Area urbanistica: agricola, a traffico locale, priva di parcheggi pubblici.

Servizi presenti nella zona: La zona non è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: nessuno, i primi negozi di generi di prima necessità si trovano a 4/5 Km di distanza.

Caratteristiche zone limitrofe: borghi abitati e borghi agricoli.

Importanti centri limitrofi: Passo Corese, Monterotondo, Fiano Romano.

Attrazioni paesaggistiche: Paesaggio della Sabina e Valle del Tevere.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Fara in Sabina e Centri Storici limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: nessuno; il primo utile è il servizio urbano a circa 1,5 Km sulla strada provinciale SP41.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo B: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere a disposizione del debitore, pertanto ai fini della procedura libero.

Identificativo corpo C: Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere a disposizione del debitore, pertanto ai fini della procedura libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Vedi Punto 4.2.2.

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

Non note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto d'obbligo a rogito del Notaio Armati di Roma del 07.02.1979 Rep. 46182, presente agli atti comunali, che grava sull'intera attuale particella 228, parte della originaria censita al NCT di Fara in Sabina al Foglio 12 P.IIIa 108 (già 19/b) e 34 (già 15/b) tutta vincolata per complessivi mq 10'396,00 quale terreno a servizio del fabbricato di cui la u.i. pignorata fa parte. (Vedere allegato 04, pag.77)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non note.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], Importo ipoteca: € 258.000,00; Importo capitale: € 129.000,00; a rogito del Notaio Fernando Misiti in data 28.03.2002 rep. n.6225, Iscritto/trascritto a Rieti in data 03.03.2002 ai nn. 149/1817.

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], Importo ipoteca: € 159.893,44; Importo capitale: € 79.946,72; giusto provvedimento emesso da Equitalia Sud S.p.A. del 12.10.2015 rep. n.299/9615, Iscritto/trascritto a Rieti in data 12.10.2015 ai nn. 735/8024.

4.2.2 Pignoramenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

a favore di

, contro

[REDACTED], a rogito del Tribunale di Rieti in data 17.05.2024 rep. n.968, iscritto/trascritto a Rieti in data 27.06.2024 al n. 5970/5143.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non risultanti.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non risultante.

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo B: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10.

Spese di gestione condominiale: non note.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (Vedere Allegato n.04).

Spese straordinarie scadute ed insolute al momento della perizia: (Vedere Allegato n.04).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note.

Millesimi di proprietà: 1000/1000 sulla u.i. pignorata

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cancello carrabile e pedonale condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: (Vedere Allegato n.09).

Indice di prestazione energetica: Classe "G" (Vedere Allegato n.09).

Note Indice di prestazione energetica: (Vedere Allegato n.09).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti.

Avvertenze ulteriori: Trattasi di cespite con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.326 del 24.11.2003 ancora da definire e ricadente in terreno soggetto ad Atto d'obbligo a rogito del Notaio Armati di Roma del 07.02.1979 Rep. 46182.

Identificativo corpo C: Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8.

Spese di gestione condominiale: non note.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (Vedere Allegato n.04).

Spese straordinarie scadute ed insolute al momento della perizia: (Vedere Allegato n.04).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note.

Millesimi di proprietà: 1000/1000 sulla u.i. pignorata

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cancello carrabile e pedonale condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: non necessaria in quanto trattasi di magazzino al piano seminterrato non riscaldato.

Indice di prestazione energetica: non necessaria in quanto trattasi di magazzino al piano seminterrato non riscaldato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti.

Avvertenze ulteriori: Trattasi di cespite con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.326 del

24.11.2003 ancora da definire e ricadente in terreno soggetto ad Atto d'obbligo a rogito del Notaio Armati di Roma del 07.02.1979 Rep. 46182.

NOTA BENE:

- a) il sub 11 è corte comune (BCNC) che consente gli accessi alla u.i. pignorata ma anche alle p.lle di terreno Foglio 12 Particella 387,388,389;
- b) parte della corte del sub 7 deve consentire l'accesso alla p.lla di terreno Foglio 12 Particella 389;
- c)) parte della corte del sub 12 deve consentire l'accesso alla p.lla di terreno Foglio 12 Particella 387.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno proprietario per la quota di 1/6 e [REDACTED] proprietario per la quota di 2/6 fino al 20.03.2017, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Fernando Misiti in data 28.03.2002 rep. n.6224/2091, trascritto a Rieti in data 04.04.2002 ai nn.2390/1778 di formalità.

ULTIMO TITOLO ATTESTANTE IL POSSESSO dei beni oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 20.03.2017 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di sentenza per divisione a rogito del Tribunale di Rieti in data 20.03.2017 rep. n.2245, trascritto a Rieti in data 07.07.2017 ai nn.4987/3892 di formalità.

NOTA BENE : nonostante il decesso del 2019 NON RISULTA PRESENTE IN ATTI LA SUCCESSIONE DEL del DE Cuius [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n.21 del 16.05.1989**

Intestazione: [REDACTED] (ex proprietari)

Tipo pratica: Concessione edilizia relativa ai lavori di <<costruzione di un fabbricato>>.

Presentazione in data 10.11.1986 al n.di prot.13544.

Rilascio in data 16.05.1989 al n. di prot. non noto, su terreni Foglio 11 e 12 part.lle 15 e 19, poi diventate Foglio 11 P.lla 34 e Foglio 12 P.lla 108.

Nulla osta Genio Civile di Rieti pos. n.9081.

Atto d'obbligo del 07.02.1979 Rep. 46182 che grava sull'intera attuale particella 228, parte della originaria p.lla censita al NCT di Fara in Sabina al Foglio 12 P.lla 108 (già 19/b) e 34 (già 15/b) nell'insieme "vincolate" per complessivi mq 10'396,00 quale terreno a servizio (esclusivo) del fabbricato (originariamente approvato con concessione che prevedeva una unica abitazione con pertinenze e terreno) di cui la u.i. pignorata fa parte. (Vedere allegato 04, pag.77)

Voltura della concessione a favore di [REDACTED], prot. 15371 del 12.06.1990.

Dati precedenti relativi ai CORPI B e C.

Numero pratica: **Richiesta Condonio Edilizio Legge 326/2003 prot. n.22791 del 10.12.2004 (pratica n.606/2004)**

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Richiesta Condonio Edilizio Legge n.326 del 24.11.2003.

Presentazione in data 10.12.2004 al n.di prot.22791 con allegati versamenti per € 500,00 +€ 109,10 + € 1596,00 + € 159,60 per cambio d'uso in residenziale "tipologia 3".

Il Condonio ad oggi non risulta essere stato rilasciato (Vedere All. 04 pag.164, nota prot. n.23869 del 21.11.2007 del Responsabile del Procedimento del Comune di Fara in Sabina (RI) con cui viene richiesta documentazione integrativa, che ad oggi non risulta essere stata prodotta al Comune.

Dati precedenti relativi ai CORPI B

7.1 Conformità edilizia:

In base a quanto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) in data 03.06.2025 a seguito di richiesta accesso atti tecnico/amministrativi in materia edilizia ed urbanistica, prot. n. 34331 del 24.12.2024 e successivi sollecito prot. n. 3961 del 11.02.2025 ed integrazione prot. n.9448 del 07.04.2025, da parte del tecnico "Esperto alla stima e verifica", relativamente al cespite oggetto di pignoramento (con riferimento ai soli Corpi B e C – abitazione e magazzino - LOTTO 2), risultano essere presenti agli atti del Comune di Fara in Sabina (RI):

- **Concessione Edilizia n.21 del 16.05.1989** per lavori di costruzione di un fabbricato, riguardante sia il corpo B che C.
- **Richiesta Condonò Edilizio Legge 326/2003 prot. n.22791 del 10.12.2004. (pratica n.606/2004)** riguardante il solo corpo B.

Non risulta essere stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria conseguente alla richiesta di Condonò Edilizio, in quanto la documentazione trasmessa originariamente era incompleta e non risulta essere stato dato riscontro alla richiesta di integrazione (alla domanda di condono in questione) fatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) con nota prot. n.23869 del 21.11.2007 (Vedere Allegato n.04, pag. 149).

Regolarizzabili relativamente al corpo B in generale mediante:

Acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria a seguito di integrazione della pratica del Condonò Edilizio nel rispetto delle previsioni della Legge n.326 del 24.11.2003 e ss.mm. e relativi D.M. attuativi e circolari esplicative e tenendo conto di quanto già richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) con nota prot. n.23869 del 21.11.2007, previa acquisizione di nulla osta degli Enti sovracomunali preposti alla tutela dei vincoli insistenti sulla zona, incluso il certificato di idoneità sismica, salvo ulteriori richieste di integrazione, salvo verifica di accettazione e validazione di tale documentazione da parte degli Enti preposti alla ricezione e valutazione del titolo; è necessario in tale ambito procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate.

Oneri Totali Integrazione e conclusione della Pratica di condono Edilizio (solo presunti!): **€ 8.000,00**

NOTA BENE: gli importi sopra riportati possono al momento essere solo stimati e dunque sono solo presunti e valutati alla data della redazione della presente perizia (quindi possono essere soggetti a variazione, anche in aumento e con oneri sempre e solo in capo esclusivo all'acquirente!) in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità di redazione e presentazione della istanza di integrazione edilizia/urbanistica di sanatoria e/o regolarizzazione edilizia e da quanto poi sarà stabilito dagli Enti competenti alla ricezione, controllo, verifica e rilascio della stessa, nonché dalle specifiche normative tecniche ed edilizie vigenti al momento della presentazione dell'istanza, con oneri tutti in capo all'acquirente, incluso l'eventuale rischio di rigetto dell'istanza per improcedibilità con conseguente potenziale ordine di demolizione delle opere abusive.

Per quanto sopra, anche in virtù di assenza di elaborati grafici allegati alla domanda di condono, al momento **non sussistono le condizioni per attestare la conformità edilizia.**

Regolarizzabili relativamente al corpo C in generale mediante:

Ripristino della destinazione d'uso a magazzino con eliminazione almeno della cucina e variazione di intestazione catastale con voltura essendo defunta la Signora

Oneri Totali per pratica di ripristino stato luoghi a magazzino (solo presunti!): **€ 400,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 10948 del 27.12.1996
Zona omogenea:	Zona E - Agricola - Sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 NTA di P.R.G. vigente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Atto d'obbligo a rogito del Notaio Armati di Roma del 07.02.1979 Rep. 46182, presente agli atti comunali, che grava sull'intera attuale particella 228, parte della originaria p.lla censita al NCT di Fara in Sabina al Foglio 12 P.lla 108 (già 19/b) e 34 (già 15/b) nell'insieme "vincolate" per complessivi mq 10'396,00 quale terreno a servizio (esclusivo) del fabbricato (originariamente approvato con concessione che prevedeva una unica abitazione con pertinenze e terreno) di cui la u.i. pignorata fa parte. (Vedere allegato 04, pag.77)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	artt.54 e 55 Legge Regionale Lazio n.38/1989 e ss.mm. che regolamentano la trasformazione urbanistica e l'edificazione in zona agricola.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Rispetto delle previsioni della L.R. n.38/1999 e presa d'atto della non conclusione della istanza di condono edilizio presente agli atti comunali ai sensi della Legge n. 326 del 24.11.2003
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente
Rapporto di copertura:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente
Altezza massima ammessa:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente
Volume massimo ammesso:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente.
Altro:	Gli indici urbanistici della zona e le possibilità di trasformazione edilizia/urbanistica vanno ricondotti a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione relative al PRG vigente, con riferimento alle prescrizioni e limiti della Zona E - Agricola - Sottozona E1 e Regolamento Edilizio Comunale vigente, oltre alle limitazioni e restrizioni, qualora più stringenti, dovute alle norme sovracomunali che regolamentano i vincoli territoriali vigenti per la zona in questione, incluso il PTPR Lazio, ed il vincolo di zona sismica, ma anche nel rispetto dei requisiti delle attività ove e come possibili, ed ammesse in zona agricola (artt.54 e 55 Legge Regionale Lazio n.38/1999 e ss.mm..)

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è costituito da abitazione civile con annessa corte pertinenziale, ubicato in una zona periferica ed agricola del Comune di Fara in Sabina (RI) in località "Stallone", sorta probabilmente in modo "spontaneo" negli anni 80 e 90 del secolo scorso, tanto che ospita per la maggior parte civili abitazioni con caratteristiche simili a quella in oggetto, ma senza tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria

(come per sempio l'assenza di rete fognaria comunale) pertanto la destinazione d'uso attuale dell'immobile quale "residenziale in zona agricola" (corpo B – sub 10) e "magazzino" (corpo C – sub 8) può essere ritenuta conforme alle previsioni del PRG vigente ma per la L.R. n.38/1999 e ss.mm. devono essere rispettati anche i principi di cui agli artt. 54 e 55 tenendo conto che l'art. 55 co. 4 recita: << 4. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 7, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e successive modifiche, e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della l. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche, e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti: a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore; b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore. (29) >>.

Per quanto sopra, tenuto conto della natura del cespite e della sua consistenza nonché della tipologia di proprietari (per quanto noto!) al momento non sussistono le condizioni per dichiarare la conformità urbanistica che comunque potrà ottenersi se verrà rilasciato il titolo di condono edilizio pendente al Comune di Fara in Sabina (RI).

Dati precedenti relativi ai CORPI B e C.

Descrizione: **Corpo B - Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10**

Trattasi di abitazione che si sviluppa su due livelli, al piano terra e primo collegati da scala interna in acciaio e legno, facente parte di un fabbricato plurifamiliare su più piani ubicato nella zona periferica a Sud del Capoluogo del Comune di Fara in Sabina (RI), ed a nord-est della Frazione di Passo Corese, da cui dista circa 5 Km. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente da portone posto su corte comune e portico comune (sub 12); in particolare è composto al piano terra da soggiorno/pranzo, angolo cottura e bagno, al piano primo (sottotetto con copertura inclinata ed altezza interna minima 1.36 m e massima al colmo di 2.15 m) da disimpegno, una camera da letto, un bagno e da locali di deposito/soffitta ma uno di essi è adibito attualmente a camera da letto.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

NOTA BENE: la proprietaria [REDACTED] risulta essere deceduta in data 23.11.2019 come riportato sul certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Fara in Sabina (Vedere Allegato n.04)

1/2 di [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Vedovo di
Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva lorda di circa mq **70 + sottotetto di circa mq 31.**

E' posta al piano terra e primo (sottotetto).

L'edificio è stato costruito originariamente tra il 1989 ed 1990.

L'edificio è stato ristrutturato in epoca non nota.

L'intero fabbricato è composto da tre piani complessivi di cui due fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità immobiliare è identificata con il Sub numero 10 ed ha un'altezza utile interna al P.T. variabile da un minimo di circa 280 cm ad un massimo di circa 520 cm ed un'altezza utile interna al piano primo (sottotetto) variabile da un minimo di circa 140 cm ad un massimo di circa 215 cm.

(Vedere Allegato n.01).

Al momento del sopralluogo del 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere in generale

in sufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio protezione: persiante materiale: ferro condizioni: sufficienti .
Infissi interni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti .
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti .
Rivestimenti	materiale: ceramica ubicazione: bagno e angolo cottura condizioni: sufficienti .
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro rivestito in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti .

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI.
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI.
Tipologia di impianto	autonomo con termosifoni e caldaia.
Stato impianto	non noto.
Potenza nominale	non nota.
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, del tipo elettrico.
--	-------------------------

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	NON NOTO, si segnala comunque la presenza di un "pozzo nero" a tenuta posto nel terreno circostante, a servizio dell'intero fabbricato, del tipo "fossa imhoff" in quanto l'area non è servita dalla rete fognaria comunale.
---	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 08.07.2025 prendendo come riferimento il disegno dello stato rappresentato nella planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti.

Destinazione	Parametro	Sup. Reale (mq) lorda/potenziale	Coefficiente correttivo	Superficie equivalente (mq)
Superficie primaria - residenziale al PT	sup reale lorda	39,00	1,00	39,00
Superficie primaria - residenziale al P1	sup reale lorda	31,00	1,00	31,00
Superficie secondaria - soffitta al P1	sup reale lorda	31,00	0,60	18,60
		101,00		88,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2024.

Zona: Fara in Sabina (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 800,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00.

Descrizione: Corpo C - Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8

Trattasi di magazzino che si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato plurifamiliare su più piani ubicato nella zona periferica a Sud del Capoluogo del Comune di Fara in Sabina (RI), ed a nord-est della Frazione di Passo Corese, da cui dista circa 5 Km. L'ingresso al magazzino avviene direttamente da porta finestra con persiana posta su corte comune; in particolare è composto da due locali magazzino, un wc ed un intercapedine adiacente accessibile solo dall'esterno. E' esposto a sud, ovest e nord.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

NOTA BENE: la proprietaria [REDACTED] risulta essere deceduta in data 23.11.2019 come riportato sul certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Fara in Sabina (Vedere Allegato n.04)

1/2 di [REDACTED] - proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Vedovo di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva lorda di circa mq **44 + intercapedine di circa mq 18.**

E' posta al piano seminterrato.

L'edificio è stato costruito originariamente tra il 1989 ed 1990.

L'edificio è stato ristrutturato in epoca non nota.

L'intero fabbricato è composto da tre piani complessivi di cui due fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità immobiliare è identificata con il Sub numero 8 ed ha un'altezza utile interna pari a circa 285 cm. (Vedere Allegato n.01).

Al momento del sopralluogo del 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere in generale in sufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: persiante materiale: ferro condizioni: sufficienti .
Infissi interni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti .
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento/klimnker condizioni: sufficienti .
Rivestimenti	materiale: ceramica ubicazione: bagno e angolo cottura condizioni: sufficienti .
Portone di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti .

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI.
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO.
----------------------------------	-----

Condizionamento e climatizzazione:

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

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	NON NOTO, si segnala comunque la presenza di un "pozzo nero" a tenuta posto nel terreno circostante, a servizio dell'intero fabbricato, del tipo "fossa
---	---

imhoff" in quanto l'area non è servita dalla rete fognaria comunale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 08.07.2025 prendendo come riferimento il disegno dello stato rappresentato nella planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti.

Destinazione	Parametro	Sup. Reale (mq) lorda/potenziale	Coefficiente correttivo	Superficie equivalente (mq)
Superficie secondaria - magazzino al P.S1	sup reale lorda	44,00	0,60	26,40
Superficie secondaria - intercapedine al P.S1	sup reale lorda	18,00	0,30	5,40
		62,00		31,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2024.

Zona: Fara in Sabina (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 800,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite oggetto di pignoramento e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento il cespite composto da abitazione civile si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi allo strumento urbanistico vigente (ma tenendo conto della necessità di definire il condono edilizio ancora pendente presso il Comune al fine di confermarne la consistenza e destinazione d'uso), mediante "Stima a confronto" con cespiti simili utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Fara in Sabina (RI) in zone agricole similari. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tec-

nico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, del bene oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti (RI);

Uffici del Registro di Rieti (RI);

Ufficio tecnico di Fara in Sabina (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate al 2° semestre 2024;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in base ai dati OMI, aggiornati al 2° semestre 2024: per edifici adibiti ad abitazioni civili (stato conservativo normale) nella zona suburbana/capoluogo del Comune di Fara in Sabina (RI), risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo): min: 800,00 Euro, max: 1.200,00 Euro, valore medio 1.000,00 Euro;

Altre fonti di informazione: Venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona ed imprese edili.

8.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo B: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Superficie primaria - residenziale al PT	39,00	€ 1.100,00	€ 42.900,00
Superficie primaria - residenziale al P1	31,00	€ 1.100,00	€ 34.100,00
Superficie secondaria - soffitta al P1	15,50	€ 1.100,00	€ 17.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.050,00
Valore corpo			€ 94.050,00
Valore complessivo intero			€ 94.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.050,00

Identificativo corpo C: Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Superficie secondaria - magazzino al P.S1	26,40	€ 1.000,00	€ 26.400,00
Superficie secondaria - intercapedine al P.S1	5,40	€ 1.000,00	€ 5.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
 Valore corpo
 Valore complessivo intero
 Valore complessivo diritto e quota

€ 31.800,00
 € 31.800,00
 € 31.800,00
 € 31.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (proprietà 1/1)
Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 10	Abitazione Civile [A2]	85,50	€ 94.050,00	€ 94.050,00
Magazzino Foglio 12 Particella 228 Sub 8	Locale di deposito [C2]	31,80	€ 31.800,00	€ 31.800,00
	TOT =	117,30	€ 117.300,00	€ 120.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 18.067,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.050,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: Non noti

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 93.332,50

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato): € 93.330,00

Beni in Fara in Sabina (RI)

Strada Stallone n.68

Lotto: 003

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo D: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9.**

Immobile adibito ad abitazione Cilive, catastalmente censito come "Abitazione di tipo civile [A2]" sito in Fara in Sabina (RI) CAP: 02032, Strada Stallone n.68.

Trattasi di abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano terra, facente parte di un fabbricato plurifamiliare su più piani ubicato nella zona periferica a Sud del Capoluogo del Comune di Fara in Sabina (RI), ed a nord-est della Frazione di Passo Corese, da cui dista circa 5 Km. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente da portone posto su porticato comune (sub 12) raggiungibile da corte comune di ingresso (sub 11); in particolare è composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto e due bagni e corte comune posta a nord.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED];

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: divorziato dal 06.12.2006 - Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: non nota.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1.

NCEU di Fara in Sabina (RI) Foglio 12, Particella 228, Subalterno 9, indirizzo Strada Stallone n.68, piano T, Comune di Fara in Sabina (RI), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 109 mq, rendita € 356,36.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2024 Pratica n.RI0079351 in atti dal 03/09/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 79351.1/2024).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: Per quanto è stato possibile rilevare in sito e dalla documentazione acquisita la U.I. oggetto di pignoramento confina a Nord, Sud ed Ovest con il Sub 12, a Nord ed ad Est con il Sub 7 ed ad sud ed Est con il Sub 10.

Conformità catastale:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 08.07.2025 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della posizione del tramezzo di divisione tra il soggiorno/pranzo ed il disimpegno che risulta leggermente spostato a sud.

(Vedere planimetrie di rilievo con evidenziate le difformità catastali - Allegato n.01).

Regolarizzabili in generale mediante:

aggiornamento delle planimetrie catastali all'attuale stato dei luoghi mediante presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, previa acquisizione di idoneo titolo

abilitativo edilizio in sanatoria, tenendo conto che risulta pendente presso il Comune di Fara in Sabina (RI) una pratica di Condonio Edilizio che necessita di essere definita ed all'intermo della stessa può essere regolarizzata la difformità rilevata, rappresentandola correttamente, trattandosi di modesta variazione interna non sostanziale (Vedere punto 7 della presente relazione).

Pratica DOCFA di aggiornamento dati catastali (solo presunti!): € 500,00

Oneri Totali (solo presunti!): **€ 500,00**

Nota: gli oneri sopra riportati sono solo quelli catastali (stimati alla data della presente perizia), mentre quelli per la propedeutica eventuale regolarizzazione edilizia sono riportati nella specifica sezione relativa.

Per quanto sopra, al momento **non sussistono le condizioni per attestare la piena conformità catastale.**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano terra con ingresso dalla corte esclusiva a pari livello, previa discesa da corte interna che si dirama da strada comunale, facente parte di un fabbricato di tre abitazioni complessive, ubicato nella zona periferica a destinazione prevalentemente agricola, ma comunque inserita in un contesto locale con fabbricati simili.

Caratteristiche zona: periferica, prevalentemente agricola con fabbricati con tipologia prevalente di villini singoli o plurifamiliari, in un contesto comunque non urbanizzato in maniera intensiva.

Area urbanistica: agricola, a traffico locale, priva di parcheggi pubblici.

Servizi presenti nella zona: La zona non è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: nessuno, i primi negozi di generi di prima necessità si trovano a 4/5 Km di distanza.

Caratteristiche zone limitrofe: borghi abitati e borghi agricoli.

Importanti centri limitrofi: Passo Corese, Monterotondo, Fiano Romano.

Attrazioni paesaggistiche: Paesaggio della Sabina e Valle del Tevere.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Fara in Sabina e Centri Storici limitrofi.

Principali collegamenti pubblici: nessuno; il primo utile è il servizio urbano a circa 1,5 Km sulla strada provinciale SP41.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo D: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere occupato (o comunque in disponibilità) da terzi in forza di comodato d'uso gratuito (Vedere Allegato n.05).

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:

Vedi Punto 4.2.2.

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

Non note.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Atto d'obbligo a rogito del Notaio Armati di Roma del 07.02.1979 Rep. 46182, presente agli atti comunali, che grava sull'intera attuale particella 228, parte della originaria censita al NCT di Fara in Sabina al Foglio 12 P.IIIa 108 (già 19/b) e 34 (già 15/b) tutta vincolata per complessivi mq 10'396,00 quale terreno a servizio del fabbricato di cui la u.i. pignorata fa parte. (Vedere allegato 04, pag.77)

Non noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non note.

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

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], Importo ipoteca: € 258.000,00; Importo capitale: € 129.000,00; a rogito del Notaio Fernando Misiti in data 28.03.2002 rep. n.6225, Iscritto/trascritto a Rieti in data 03.03.2002 ai nn. 149/1817.

4.2.2 Pignoramenti:

- a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a rogito del Tribunale di Rieti in data 17.05.2024 rep. n.968, iscritto/trascritto a Rieti in data 27.06.2024 al n. 5970/5143.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non risultanti.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Non risultante.

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Identificativo corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9.**

Spese di gestione condominiale: non note.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (Vedere Allegato n.04).

Spese straordinarie scadute ed insolute al momento della perizia: (Vedere Allegato n.04).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note.

Millesimi di proprietà: 1000/1000 sulla u.i. pignorata

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cancello carrabile e pedonale condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: (Vedere Allegato n.09).

Indice di prestazione energetica: Classe "G" (Vedere Allegato n.09).

Note Indice di prestazione energetica: (Vedere Allegato n.09).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non noti.

Avvertenze ulteriori: Trattasi di cespiti con istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.326 del 24.11.2003 ancora da definire e ricadente in terreno soggetto ad Atto d'obbligo a rogito del Notaio Armati di Roma del 07.02.1979 Rep. 46182.

NOTA BENE:

- a) il sub 11 è corte comune (BCNC) che consente gli accessi alla u.i. pignorata ma anche alle p.lle di terreno Foglio 12 Particella 387,388,389;
- b) parte della corte del sub 7 deve consentire l'accesso alla p.lla di terreno Foglio 12 Particella 389;
- c)) parte della corte del sub 12 deve consentire l'accesso alla p.lla di terreno Foglio 12 Particella 387;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno proprietario per la quota di 1/6 e [REDACTED] proprietario per la quota di 2/6 fino al 20.03.2017, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Fernando Misiti in data 28.03.2002 rep. n.6224/2091, trascritto a Rieti in data 04.04.2002 ai nn.2390/1778 di formalità.

ULTIMO TITOLO ATTESTANTE IL POSSESSO dei beni oggetto di pignoramento

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1 dal 20.03.2017 ad oggi (attuale proprietario), in forza di atto di sentenza per divisione a rogito del Tribunale di Rieti in data 20.03.2017 rep. n.2245, trascritto a Rieti in data 07.07.2017 ai nn.4987/3892 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **Concessione Edilizia n.21 del 16.05.1989**

Intestazione: [REDACTED] (ex proprietari)

Tipo pratica: Concessione edilizia relativa ai lavori di <<costruzione di un fabbricato>>.

Presentazione in data 10.11.1986 al n.di prot.13544.

Rilascio in data 16.05.1989 al n. di prot. non noto, su terreni Foglio 11 e 12 part.lle 15 e 19, poi diventate Foglio 11 P.lla 34 e Foglio 12 P.lla 108.

Nulla osta Genio Civile di Rieti pos. n.9081.

Atto d'obbligo del 07.02.1979 Rep. 46182 che grava sull'intera attuale particella 228, parte della originaria p.lla censita al NCT di Fara in Sabina al Foglio 12 P.lla 108 (già 19/b) e 34 (già 15/b) nell'insieme "vincolate" per complessivi mq 10'396,00 quale terreno a servizio (esclusivo) del fabbricato (originariamente approvato con concessione che prevedeva una unica abitazione con pertinenze e terreno) di cui la u.i. pignorata fa parte. (Vedere allegato 04, pag.77)

Voltura della concessione a favore di [REDACTED], prot. 15371 del 12.06.1990.

Numero pratica: **Richiesta Condonio Edilizio Legge 326/2003 prot. n.22787 del 10.12.2004 (pratica n.603/2004)**

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Richiesta Condonio Edilizio Legge n.326 del 24.11.2003.

Presentazione in data 10.12.2004 al n.di prot.22787 con allegati versamenti per € 111,00 +€ 499,50 + € 1110,00 per cambio d'uso in residenziale "tipologia 3".

Il Condonio ad oggi non risulta essere stato rilasciato (Vedere All. 04 pag.129, nota prot. n.23868 del 21.11.2007 del Responsabile del Procedimento del Comune di Fara in Sabina (RI) con cui viene richiesta

documentazione integrativa, che ad oggi non risulta essere stata prodotta al Comune.

7.1 Conformità edilizia:

In base a quanto fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) in data 03.06.2025 a seguito di richiesta accesso atti tecnico/amministrativi in materia edilizia ed urbanistica, prot. n. 34331 del 24.12.2024 e successivi sollecito prot. n. 3961 del 11.02.2025 ed integrazione prot. n.9448 del 07.04.2025, da parte del tecnico "Esperto alla stima e verifica", relativamente al cespite oggetto di pignoramento (con riferimento al solo Corpo D - abitazione - LOTTO 3), risultano essere presenti agli atti del Comune di Fara in Sabina (RI):

- **Concessione Edilizia n.21 del 16.05.1989** per lavori di costruzione di un fabbricato.
- **Richiesta Condono Edilizio Legge 326/2003 prot. n.22787 del 10.12.2004 (pratica n.603/2004)**

Non risulta essere stato rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria, conseguente alla richiesta di Condono Edilizio, in quanto la documentazione trasmessa originariamente era incompleta e non risulta essere stato dato riscontro alla richiesta di integrazione (alla domanda di condono in questione) fatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) con nota prot. n.23868 del 21.11.2007 (Vedere Allegato n.04).

Regolarizzabili relativamente al corpo D in generale mediante:

Acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria a seguito di integrazione della pratica del Condono Edilizio nel rispetto delle previsioni della Legge n.326 del 24.11.2003 e ss.mm. e relativi D.M. attuativi e circolari esplicative e tenendo conto di quanto già richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina (RI) con nota prot. n.23868 del 21.11.2007, previa acquisizione di nulla osta degli Enti sovracomunali preposti alla tutela dei vincoli insistenti sulla zona, incluso il certificato di idoneità sismica, salvo ulteriori richieste di integrazione, salvo verifica di accettazione e validazione di tale documentazione da parte degli Enti preposti alla ricezione e valutazione del titolo; è necessario in tale ambito procedere anche all'aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi mediante denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate.

Oneri Totali Integrazione e conclusione della Pratica di condono Edilizio (solo presunti!): **€ 9.000,00**

NOTA BENE: gli importi sopra riportati possono al momento essere solo stimati e dunque sono solo presunti e valutati alla data della redazione della presente perizia (quindi possono essere soggetti a variazione, anche in aumento e con oneri sempre e solo in capo esclusivo all'acquirente!) in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità di redazione e presentazione della istanza di integrazione edilizia/urbanistica di sanatoria e/o regolarizzazione edilizia e da quanto poi sarà stabilito dagli Enti competenti alla ricezione, controllo, verifica e rilascio della stessa, nonché dalle specifiche normative tecniche ed edilizie vigenti al momento della presentazione dell'istanza, con oneri tutti in capo all'acquirente, incluso l'eventuale rischio di rigetto dell'istanza per improcedibilità con conseguente potenziale ordine di demolizione delle opere abusive.

Per quanto sopra, anche in virtù di assenza di elaborati grafici allegati alla domanda di condono, al momento **non sussistono le condizioni per attestare la conformità edilizia.**

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 10948 del 27.12.1996
Zona omogenea:	Zona E - Agricola - Sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 NTA di P.R.G. vigente

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Atto d'obbligo a rogito del Notaio Armati di Roma del 07.02.1979 Rep. 46182, presente agli atti comunali, che grava sull'intera attuale particella 228, parte della originaria p.lla censita al NCT di Fara in Sabina al Foglio 12 P.lla 108 (già 19/b) e 34 (già 15/b) nell'insieme "vincolate" per complessivi mq 10'396,00 quale terreno a servizio (esclusivo) del fabbricato (originariamente approvato con concessione che prevedeva una unica abitazione con pertinenze e terreno) di cui la u.i. pignorata fa parte. (Vedere allegato 04, pag.77)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	artt.54 e 55 Legge Regionale Lazio n.38/1989 e ss.mm. che regolamentano la trasformazione urbanistica e l'edificazione in zona agricola.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Rispetto delle previsioni della L.R. n.38/1999 e presa d'atto della non conclusione della istanza di condono edilizio presente agli atti comunali ai sensi della Legge n. 326 del 24.11.2003
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente
Rapporto di copertura:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente
Altezza massima ammessa:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente
Volume massimo ammesso:	Vedere Art. 27 NTA allegate al P.R.G. vigente.
Altro:	Gli indici urbanistici della zona e le possibilità di trasformazione edilizia/urbanistica vanno ricondotti a quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione relative al PRG vigente, con riferimento alle prescrizioni e limiti della Zona E - Agricola - Sottozona E1 e Regolamento Edilizio Comunale vigenti, oltre alle limitazioni e restrizioni, qualora più stringenti, dovute alle norme sovramunicipali che regolamentano i vincoli territoriali vigenti per la zona in questione, incluso il PTPR Lazio, ed il vincolo di zona sismica, ma anche nel rispetto dei requisiti delle attività ove e come possibili, ed ammesse in zona agricola (art.54 e 55 Legge Regionale Lazio n.38/1999 e ss.mm..)

Note sulla conformità urbanistica:

per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è costituito da abitazione civile con annessa corte pertinenziale, ubicato in una zona periferica ed agricola del Comune di Fara in Sabina (RI) in località "Stallone", sorta probabilmente in modo "spontaneo" negli anni 80 e 90 del secolo scorso, tanto che ospita per la maggior parte civili abitazioni con caratteristiche simili a quella in oggetto, ma senza tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria (come per esempio l'assenza di rete fognaria comunale) pertanto la destinazione d'uso attuale dell'immobile quale "residenziale in zona agricola" può essere ritenuta conforme alle previsioni del PRG vigente ma per la L.R. n.38/1999 e ss.mm. devono essere rispettati anche i principi di cui agli artt. 54 e 55 tenendo conto che l'art. 55 co. 4 recita: << 4. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 7, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e successive modifiche,

e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della l. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche, e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti: a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore; b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore. (29) >>.

Per quanto sopra, tenuto conto della natura del cespite e della sua consistenza nonché della tipologia di proprietari (per quanto noto!) al momento non sussistono le condizioni per dichiarare la conformità urbanistica che comunque potrà ottenersi se verrà rilasciato il titolo di condono edilizio pendente al Comune di Fara in Sabina (RI).

Descrizione: **Corpo D - Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9**

Trattasi di abitazione che si sviluppa su un unico livello al piano terra, facente parte di un fabbricato plurifamiliare su più piani ubicato nella zona periferica a Sud del Capoluogo del Comune di Fara in Sabina (RI), ed a nord-est della Frazione di Passo Corese, da cui dista circa 5 Km. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente da portone posto su porticato comune (sub 12) raggiungibile da corte comune di ingresso (sub 11); in particolare è composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto e due bagni e corte comune posta a nord.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED];

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: divorziato in data [REDACTED]
- Regime Patrimoniale: non noto - Data Matrimonio: non nota.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva lorda di circa **mq 102**.

E' posto al piano terra.

L'edificio di cui la u.i. fa parte è stato costruito originariamente tra il 1989 ed il 1990.

L'intero fabbricato è composto da tre piani complessivi di cui due fuori terra ed uno seminterrato.

L'unità immobiliare è identificata con il Sub numero 9 ed ha un'altezza utile interna pari a circa 280 cm (Vedere Allegato n.01).

Al momento del sopralluogo del 08.07.2025 il cespite oggetto di pignoramento è risultato essere in generale in sufficiente stato di manutenzione e caratterizzato dalla presenza diffusa di umidità in corrispondenza di gran parte degli ambienti della zona notte (camere e bagno).

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale: ferro condizioni: sufficienti .
Infissi interni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti .
Pavim. Interna	materiale: gres condizioni: sufficienti , limitatamente alla zona giorno (soggiorno/pranzo e angolo cottura).
Pavim. Interna	materiale: gres effetto legno condizioni: sufficienti , limitatamente alla zona notte (disimpegno e camere da letto).
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti , limitatamente ai bagni.
Rivestimenti	materiale: ceramica ubicazione: bagno e angolo cottura condizioni: sufficienti .
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro rivestito in legno

Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI.
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI.
Tipologia di impianto	autonomo con termosifoni e caldaia (attualmente non presente/non in funzione).
Stato impianto	non noto.
Potenza nominale	non nota.
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI, del tipo elettrico.
--	-------------------------

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	NON NOTO, si segnala comunque la presenza di un "pozzo nero" a tenuta posto nel terreno circostante, a servizio dell'intero fabbricato, del tipo "fossa imhoff" in quanto l'area non è servita dalla rete fognaria comunale.
---	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 08.07.2025 prendendo come riferimento il disegno dello stato rappresentato nella planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Rieti.

Destinazione	Parametro	Sup. reale (mq) lorda/potenziale	Coefficiente correttivo	Superficie equivalente (mq)
Superficie primaria - residenziale al PT	sup reale lorda	102,00	1,00	102,00
		102,00		102,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2024.

Zona: Fara in Sabina (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 800,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite oggetto di pignoramento e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento il cespite composto da abitazione civile si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi allo strumento urbanistico vigente (ma tenendo conto della necessità di definire il condono edilizio ancora pendente presso il Comune al fine di confermarne la consistenza e destinazione d'uso), mediante "Stima a confronto" con cespiti simili utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Fara in Sabina (RI) in zone agricole similari. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, del bene oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina (RI);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti (RI);

Uffici del Registro di Rieti (RI);

Ufficio tecnico di Fara in Sabina (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.agenzia territorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate al 2°

semestre 2024;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): in base ai dati OMI, aggiornati al 2° semestre 2024: per edifici adibiti ad abitazioni civili (stato conservativo normale) nella zona suburbana/capoluogo del Comune di Fara in Sabina (RI), risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo): min: 800,00 Euro, max: 1.200,00 Euro, valore medio 1.000,00 Euro;

Altre fonti di informazione: Venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona ed imprese edili.

8.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo A: Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
Superficie primaria - residenziale al PT	102,00	€ 1.200,00	€ 122.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.400,00
Valore corpo			€ 122.400,00
Valore complessivo intero			€ 122.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (proprietà 1/1)
Abitazione Civile Foglio 12 Particella 228 Sub 9	Abitazione di tipo civile [A2]	102,00	€ 122.400,00	€ 122.400,00
	TOT=	102,00	€ 122.400,00	€ 122.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 18.360,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	Non noti

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 94.540,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondamento):	€ 94.540,00

Data generazione: 06.10.2025

L'Esperto alla stima
INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI