



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **79/2023 +107/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Esperto alla stima: Ing. Simone Marini
Codice fiscale: MRNSMN83L21H282B
Partita IVA: 01075420578
Studio in: via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti
Telefono: 3406037252
Fax: 0746760341
Email: ing.marini.simone@gmail.com
Pec: simone.marini@ingpec.eu



INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: via Piave, 53 - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: sub. 22

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 22, indirizzo via cornelia, 7, piano T-1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 116 mq, rendita € 537,12

Lotto: 002

Corpo: sub. 2

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 2, indirizzo via cornelia, 7, piano T, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,0 vani, superficie 43 mq, rendita € 101,23

Lotto: 003

Corpo: sub. 23

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 23, indirizzo via cornelia, 7, piano T, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,0 vani, superficie 45 mq, rendita € 139.44

Lotto: 004

Corpo: sub. 24

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 24, indirizzo via cornelia, 7, piano T, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,0 vani, superficie 45 mq, rendita € 139.44

Lotto: 005

Corpo: sub. 25

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 25, indirizzo via cornelia, 7, piano T, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,0 vani, superficie 73 mq, rendita € 278.89

Lotto: 006

Corpo: sub. 7

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 7, indirizzo via cornelia, 7, piano 1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe

1, consistenza 3,5 vani, superficie 78 mq, rendita € 177,14

Lotto: 007

Corpo: sub. 8

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 8, indirizzo via cornelia, 7, piano 1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 84 mq, rendita € 177,14

Lotto: 008

Corpo: sub. 9

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 9, indirizzo via cornelia, 7, piano 1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 80 mq, rendita € 177,14

Lotto: 009

Corpo: sub. 10

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 10, indirizzo via cornelia, 7, piano 1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 79 mq, rendita € 177,14

Lotto: 010

Corpo: sub. 12

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 12, indirizzo via cornelia, 7, piano 1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 81 mq, rendita € 177,14

Lotto: 011

Corpo: part. 645

Categoria: agricolo

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, sezione censuaria Fara in Sabina foglio 22, particella 645, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 1288 mq, reddito dominicale: € 5,32, reddito agrario: € 2,66,

2. Stato di possesso

Bene: via Piave, 53 - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: sub. 22

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: sub. 2

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 003

Corpo: sub. 23

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 004

Corpo: sub. 24

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 005

Corpo: sub. 25

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 006

Corpo: sub. 7

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 007

Corpo: sub. 8

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 008

Corpo: sub. 9

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 009

Corpo: sub. 10

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 010

Corpo: sub. 12

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 011

Corpo: part. 645

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Piave, 53 - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: sub. 22

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: sub. 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: sub. 23

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: sub. 24

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: sub. 25

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 006

Corpo: sub. 7

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 007

Corpo: sub. 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 008

Corpo: sub. 9

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 009

Corpo: sub. 10

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 010

Corpo: sub. 12

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 011

Corpo: part. 645

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Piave, 53 - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: sub. 22

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: sub. 2

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 003

Corpo: sub. 23

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 004

Corpo: sub. 24

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 005

Corpo: sub. 25

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 006

Corpo: sub. 7

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 007

Corpo: sub. 8

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 008

Corpo: sub. 9

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 009

Corpo: sub. 10

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 010

Corpo: sub. 12

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 011

Corpo: part. 645

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Piave, 53 - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: sub. 22

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: sub. 2

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: sub. 23

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: sub. 24

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: sub. 25

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006

Corpo: sub. 7

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 007

Corpo: sub. 8

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 008

Corpo: sub. 9

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 009

Corpo: sub. 10

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 010

Corpo: sub. 12

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 011

Corpo: part. 645

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Piave, 53 - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: sub. 22

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: sub. 2

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: sub. 23

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: sub. 24

Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: sub. 25

Misure Penali: NO

Lotto: 006

Corpo: sub. 7

Misure Penali: NO

Lotto: 007

Corpo: sub. 8

Misure Penali: NO

Lotto: 008

Corpo: sub. 9

Misure Penali: NO

Lotto: 009

Corpo: sub. 10

Misure Penali: NO

Lotto: 010

Corpo: sub. 12

Misure Penali: NO

Lotto: 011

Corpo: part. 645

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Piave, 53 - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: sub. 22

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: sub. 2

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: sub. 23

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004

Corpo: sub. 24

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005

Corpo: sub. 25

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 006

Corpo: sub. 7

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 007

Corpo: sub. 8

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 008

Corpo: sub. 9

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 009

Corpo: sub. 10

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 010

Corpo: sub. 12

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 011

Corpo: part. 645

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Piave, 53 - Canneto - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 53.709,68

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 23.946,50

Lotto: 003

Valore complessivo intero: 24.609,50

Lotto: 004

Valore complessivo intero: 26.377,50

Lotto: 005

Valore complessivo intero: 43.859,45

Lotto: 006

Valore complessivo intero: 31.355,53

Lotto: 007

Valore complessivo intero: 32.695,13

Lotto: 008

Valore complessivo intero: 33.445,25

Lotto: 009

Valore complessivo intero: 36.430,45

Lotto: 010

Valore complessivo intero: 36.185,65

Lotto: 011

Valore complessivo intero: 3.777,06





Beni in Fara In Sabina (RI)
Località/Frazione Canneto
via Piave, 53



Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sub. 22.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, via Piave, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprietà' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 22, indirizzo via cornelia, 7, piano T-1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 116 mq, rendita € 537,12

Derivante da: Il terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà giusto atto di compravendita del 14.05.2007 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 76532/17492, trascritto il 09.06.2007 ai nn. 6655/4510

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Confini: L'unità immobiliare sub. 22 confina per due lati, a N-E e a S-E con la corte di pertinenza esclusiva, mentre sul lato S-O con il sub. 2 e nel lato N-O con la parte comune ad altri sub. (identificata con il sub. 13)

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattandosi di un'unità immobiliare ancora allo stato di rustico, che deve pertanto essere completata con finiture ed infissi, per il caso specifico gli atti catastali corrispondono a quanto dovrebbe essere concluso in conformità al permesso di costruire. Pertanto, per quanto sottolineato, la conformità catastale sarà comunque assicurata se, a fine lavori, questi ultimi saranno stati effettuati in conformità ai documenti depositati presso i Pubblici Uffici ed allegati alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di beni immobili inseriti all'interno di un complesso immobiliare sito in loc. Canneto del Comune di Fara in Sabina, a ca 5 km dall'arteria SS4 Salaria per Roma e a ca 10 km dal centro di Passo Corese, in una zona di completamento edilizio ai margini periferici della frazione medesima, contornata da zone agricole e nelle vicinanze del cimitero.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S.4 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 450000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. 82875/21092; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/05/2010 ai nn. 7089/1245 ; Note:

Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 534 - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 30.11.2010 al n. 1603 di erogazione parziale - In data 17.02.2011 al n. 163 di erogazione parziale - In data 21.11.2013 al n. 1443 di riduzione di somma - In data 21.11.2013 al n. 1444 di restrizione di beni - In data 09.03.2017 al n. 231 di restrizione di beni - In data 22.11.2017 al n. 897 di erogazione a saldo - In data 22.11.2017 al n. 898 di riduzione di somma - In data 22.11.2017 ai nn. 8165/899 di frazionamento in quota Frazione n. 1 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.22 foglio 22 particella 486 sub.29 Frazione n. 2 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a fo-

glio 22 particella 486 sub.2 Frazione n. 3 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.23 Frazione n. 4 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.24 Frazione n. 5 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.25 foglio 22 particella 486 sub.26 foglio 22 particella 486 sub.33 Frazione n. 6 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.7 Frazione n. 7 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.8 Frazione n. 8 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.9 foglio 22 particella 486 sub.18 foglio 22 particella 486 sub.36 Frazione n. 9 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.10 foglio 22 particella 486 sub.28 foglio 22 particella 486 sub.35 Frazione n. 10 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.12 foglio 22 particella 486 sub.27 foglio 22 particella 486 sub.34

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili Corte di Appello di Roma in data 22/05/2023 ai nn. 14794 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/06/2023 ai nn. 6307/5081; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.33 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Area urbana (F1) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.36 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.35 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.34.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili in data 12/07/2023 ai nn. 22663 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2023 ai nn. /6692; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in

Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.21 - terreno censito all'NCT di Fara in Sabina con foglio 22 particella 534 .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate. Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Millesimi di proprietà: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - E' stata rilevata la presenza di barriere architettoniche che limitano l'accessibilità all'u.imm.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Classe "G" – I.P.E.= 124,477 KWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Come da incarico conferito dal Giudice, lo scrivente, ritenendo tale casistica tra quelli per i quali non è esentata la redazione dell'APE, ha provveduto a redigere la medesima mediante l'applicazione delle metodologie suggerite per tali casistiche dalle normative di settore vigenti. Per i componenti di infissi esistenti si è fatto riferimento alle previsioni progettuali. Va da se che, una volta completata con l'installazione degli impianti, l'APE dovrà essere necessariamente redatta ex novo e depositata in aggiornamento al Catasto Regionale.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/12/1969, ai nn. 1669; trascritto a Rieti, in data 23/12/1969, ai nn. 5031/4138.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a Roma il 26 maggio 1975 codice fiscale OMISSIS ed OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 09/11/2005 al 14/05/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/11/2005, ai nn. 17303/11721; trascritto a Rieti, in data 15/11/2005, ai nn. 10156/6982.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/05/2007, ai nn. 76532/17492; trascritto a Rieti, in data 09/06/2007, ai nn. 6655/4510.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Realizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nella frazione di Canneto sull'area identificata al Fg. n. 22, partt. 486-484, in zona omogenea B.2 del vigente P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2005 al n. di prot. 14861

Rilascio in data 22/05/2006 al n. di prot. 45

NOTE: con nota del 16/05/2007, reg. al prot. dell'Ente con il n. 10100 del 17/05/2007, è stato comunicato l'inizio effettivo dei lavori. In data 16/05/2007 è stata comunicata la richiesta di voltura del P. di C. in favore della OMISSIS

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante al progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 18154

Rilascio in data 04/05/2009 al n. di prot.

NOTE: totalità delle varianti presentate, pratiche n. 486 dell'08/01/2008, n. 18154 del 06/08/2008, e n. 2698 del 17/11/2009

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 18227 del 05/08/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione impianto smaltimento acque reflue

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 18227

Numero pratica: D.I.A. prot. 13219 del 05/05/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento di un edificio residenziale pratica edilizia 100/2005

Oggetto: completamento opera edilizia

Presentazione in data 05/05/2010 al n. di prot. 13219

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 17122 del 05/07/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di spostamento di una finestra

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/2023 al n. di prot. 17122

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati/completati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture.

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una SCIA a completamento per poter portare a termine l'esecuzione delle opere in conformità al progetto originario, presentando con la fine lavori anche la SCA e l'AQE a firma del D.L.

SCIA a completamento, SCA, AQE (spese tecniche ed oneri): € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture, previa presentazione di un titolo abilitativo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Zona omogenea:	in parte zona B - sottozona B2 ed in parte zona E - sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO - La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione

di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima S_m non inferiore a mq 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei casi di demolizione ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato. Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice I_f è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti. Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo stradale dovrà rispettare quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495. Distanze inferiori a quelle sopra indicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Oltre alla destinazione residenziale, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso articolate per piano, secondo la classificazione del precedente art. 21, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura prevista dal precedente art. 6: Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra; Piani terra: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) n), o); Piani superiori: a), c), g), l). Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona. - Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (N_p) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00

mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche. Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA - La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura.- Sottozona E1 La sottozona E1 riguarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto sub. 22

Il compendio immobiliare consta di un'abitazione allo stato di rustico funzionalmente distribuita attraverso un soggiorno/angolo cottura, un wc ed un ripostiglio al piano terra, un disimpegno, un wc e due camere da letto al piano primo, un lavatoio, un deposito ed un ripostiglio al piano secondo/soffitta, con una loggia ricavata nella copertura. I tre piani sono collegati da una scala interna in c.a., anch'essa al grezzo; completa la descrizione una corte esclusiva cui si accede per il tramite di un cancelletto pedonale aperto su uno spazio di passaggio comune. Il tutto per una superficie utile lorda complessiva di 44,00 mq per il piano terra, 37,00 mq per il piano primo, 30,00 mq per il piano secondo; completano la descrizione una corte pertinenziale esclusiva di 42,00 mq a piano terra, un balcone di 8,70 mq al piano primo, una loggia di 7,40 mq al piano secondo/sottotetto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **169,10**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piave, 53; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile ai piani

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: rustico

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova allo stato grezzo, risultando mancanti le finiture, le pavimentazioni, le predisposizioni impiantistiche sono solo iniziate, risultano mancanti gli infissi interni ed installate solo le persiane.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Manto di copertura

materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

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	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
abitazione piano primo	sup reale lorda	37,00	1,00	37,00
loc. deposito sottotetto non abitabile	sup reale lorda	30,00	0,35	10,50
balcone piano primo	sup reale lorda	8,70	0,25	2,18
loggia piano secondo	sup reale lorda	7,40	0,35	2,59
corte pertinenziale esclusiva	sup reale lorda	42,00	0,10	4,20
		169,10		100,47

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Fara in Sabina- Extraurbana/AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato

acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Riscontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardanti immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fara in Sabina per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

sub. 22. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.305,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano terra	44,00	€ 650,00	€ 28.600,00
abitazione piano primo	37,00	€ 650,00	€ 24.050,00
loc. deposito sottotetto non abitabile	10,50	€ 650,00	€ 6.825,00
balcone piano primo	2,18	€ 650,00	€ 1.417,00
loggia piano secondo	2,59	€ 650,00	€ 1.683,50
corte pertinenziale esclusiva	4,20	€ 650,00	€ 2.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.305,50
Valore corpo			€ 65.305,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.305,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.305,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub. 22	Abitazione di tipo civile [A2]	100,47	€ 65.305,50	€ 65.305,50

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%)	€ 9.795,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.709,68
---	-------------

Lotto: 002

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: sub. 2.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, via Piave, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 2, indirizzo via cornelia, 7, piano T, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,0 vani, superficie 43 mq, rendita € 101,23

Derivante da: Il terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà giusto atto di compravendita del 14.05.2007 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 76532/17492, trascritto il 09.06.2007 ai nn. 6655/4510

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Confini: L'unità immobiliare sub. 2 confina sul lato sud-est con la corte di pertinenza esclusiva, sul lato N-O con la parte comune sub. 13, sul lato S-O con il sub. 23 e sul lato N-E con il sub. 22

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattandosi di un'unità immobiliare ancora allo stato di rustico, che deve pertanto essere completata con finiture ed infissi, per il caso specifico gli atti catastali corrispondono a quanto dovrebbe essere concluso in conformità al permesso di costruire. Pertanto, per quanto sottolineato, la conformità catastale sarà comunque assicurata se, a fine lavori, questi ultimi saranno stati effettuati in conformità ai documenti depositati presso i Pubblici Uffici ed allegati alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di beni immobili inseriti all'interno di un complesso immobiliare sito in loc. Canneto del Comune di Fara in Sabina, a ca 5 km dall'arteria SS4 Salaria per Roma e a ca 10 km dal centro di Passo Corese, in una zona di completamento edilizio ai margini periferici della frazione medesima, contornata da zone agricole e nelle vicinanze del cimitero.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S.4 5 Km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

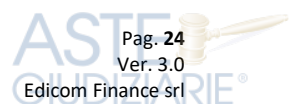
4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 450000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. 82875/21092; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/05/2010 ai nn. 7089/1245 ; Note: Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 534 - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 30.11.2010 al n. 1603 di erogazione parziale - In data 17.02.2011 al n. 163 di erogazione parziale - In data 21.11.2013 al n. 1443 di riduzione di somma - In data 21.11.2013 al n. 1444 di restrizione di beni - In data 09.03.2017 al n. 231 di restrizione di beni - In data 22.11.2017 al n. 897 di erogazione a saldo - In data 22.11.2017 al n. 898 di riduzione di somma - In data 22.11.2017 ai nn. 8165/899 di frazionamento in quota Frazione n. 1 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.22 foglio 22 particella 486 sub.29 Frazione n. 2 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.2 Frazione n. 3 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.23 Frazione n. 4 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.24 Frazione n. 5 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.25 foglio 22 particella 486 sub.26 foglio 22 particella 486 sub.33 Frazione n. 6 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.7 Frazione n. 7 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.8 Frazione n. 8 per un montante di



€ 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.9 foglio 22 particella 486 sub.18 foglio 22 particella 486 sub.36 Frazione n. 9 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.10 foglio 22 particella 486 sub.28 foglio 22 particella 486 sub.35 Frazione n. 10 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.12 foglio 22 particella 486 sub.27 foglio 22 particella 486 sub.34

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili Corte di Appello di Roma in data 22/05/2023 ai nn. 14794 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/06/2023 ai nn. 6307/5081; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.33 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Area urbana (F1) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.36 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.35 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.34.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili in data 12/07/2023 ai nn. 22663 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2023 ai nn. /6692; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.21 - terreno censito all'NCT di Fara in Sabina con foglio 22 particella 534 .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate. Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Millesimi di proprietà: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - E' stata rilevata la presenza di barriere architettoniche che limitano l'accessibilità all'u.imm.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Classe "G" – I.P.E.= 120,635 KWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Come da incarico conferito dal Giudice, lo scrivente, ritenendo tale casistica tra quelli per i quali non è esentata la redazione dell'APE, ha provveduto a redigere la medesima mediante l'applicazione delle metodologie suggerite per tali casistiche dalle normative di settore vigenti. Per i componenti di infissi esistenti si è fatto riferimento alle previsioni progettuali. Va da sé che, una volta completata con l'installazione degli impianti, l'APE dovrà essere necessariamente redatta ex novo e depositata in aggiornamento al Catasto Regionale.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/12/1969, ai nn. 1669; trascritto a Rieti, in data 23/12/1969, ai nn. 5031/4138.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS ed OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 09/11/2005 al 14/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/11/2005, ai nn. 17303/11721; trascritto a Rieti, in data 15/11/2005, ai nn. 10156/6982.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/05/2007, ai nn. 76532/17492; trascritto a Rieti, in data 09/06/2007, ai nn. 6655/4510.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Realizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nella frazione di Canneto sull'area identificata al Fg. n. 22, partt. 486-484, in zona omogenea B.2 del vigente P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2005 al n. di prot. 14861

Rilascio in data 22/05/2006 al n. di prot. 45

NOTE: con nota del 16/05/2007, reg. al prot. dell'Ente con il n. 10100 del 17/05/2007, è stato comunicato l'inizio effettivo dei lavori. In data 16/05/2007 è stata comunicata la richiesta di voltura del P. di C. in favore della OMISSIS

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante al progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 18154

Rilascio in data 04/05/2009 al n. di prot.

NOTE: totalità delle varianti presentate, pratiche n. 486 dell'08/01/2008, n. 18154 del 06/08/2008, e n. 2698 del 17/11/2009

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 18227 del 05/08/2011

Intestazione: soc. OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione impianto smaltimento acque reflue

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 18227

Numero pratica: D.I.A. prot. 13219 del 05/05/2010

Intestazione: soc. OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento di un edificio residenziale pratica edilizia 100/2005

Oggetto: completamento opera edilizia

Presentazione in data 05/05/2010 al n. di prot. 13219

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 17122 del 05/07/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di spostamento di una finestra

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/2023 al n. di prot. 17122

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati/completati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture.

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una SCIA a completamento per poter portare a termine l'esecuzione delle opere in conformità al progetto originario, presentando con la fine lavori anche la SCA e l'AQE a firma del D.L.

SCIA a completamento, SCA, AQE (spese tecniche ed oneri): € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture, previa presentazione di un titolo abilitativo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Zona omogenea:	in parte zona B - sottozona B2 ed in parte zona E - sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO - La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima Sm non inferiore a mq 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei

casi di demolizione ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato. Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice If è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti. Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo stradale dovrà rispettare quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495. Distanze inferiori a quelle sopra indicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Oltre alla destinazione residenziale, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso articolate per piano, secondo la classificazione del precedente art. 21, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura prevista dal precedente art. 6: Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra; Piani terra: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) n), o); Piani superiori: a), c), g), l). Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona. - Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (Np) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche. Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA - La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura. - Sottozona E1 La sottozona E1 ri-

guarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; 27 - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto sub. 2

Il compendio immobiliare consta di un'abitazione monolocale allo stato di rustico funzionalmente distribuita interamente al piano terra attraverso un soggiorno/angolo cottura/letto, un disimpegno ed un bagno; completa la descrizione una corte esclusiva cui si accede per il tramite di un cancelletto pedonale aperto su uno spazio di passaggio comune. Il tutto per una superficie utile lorda complessiva di 44,00 mq per l'abitazione e di 26,00mq per la corte pertinenziale esclusiva.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **70,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piave, 53; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: rustico

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova allo stato grezzo con pareti intonacate, risultando mancanti le finiture, le pavimentazioni, le predisposizioni impiantistiche sono quasi completate, risultano mancanti gli infissi interni ed installate solo le persiane.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	risulta completata la predisposizione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	risulta completata la predisposizione

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	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
corte pertinenziale esclusiva	sup reale lorda	26,00	0,10	2,60
		70,00		46,60

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Fara in Sabina- Extraurbana/AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Riscontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fara in Sabina per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

sub. 2. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.290,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano terra	44,00	€ 650,00	€ 28.600,00
corte pertinenziale esclusiva	2,60	€ 650,00	€ 1.690,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.290,00
Valore corpo			€ 30.290,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.290,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub. 2	Abitazione di tipo civile [A2]	46,60	€ 30.290,00	€ 30.290,00

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%)	€ 4.543,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 23.946,50
---	-------------

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: sub. 23.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, via Piave, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 23, indirizzo via cornelia, 7, piano T, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,0 vani, superficie 45 mq, rendita € 139.44

Derivante da: Il terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà giusto atto di compravendita del 14.05.2007 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 76532/17492, trascritto il 09.06.2007 ai nn. 6655/4510

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Confini: L'unità immobiliare sub. 23 confina sul lato sud-est con la corte di pertinenza esclusiva, sul lato N-O con la parte comune sub. 13, sul lato S-O con il sub. 24 e sul lato N-E con il sub. 2

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattandosi di un'unità immobiliare ancora allo stato di rustico, che deve pertanto essere completata con finiture ed infissi, per il caso specifico gli atti catastali corrispondono a quanto dovrebbe essere concluso in conformità al permesso di costruire. Pertanto, per quanto sottolineato, la conformità catastale sarà comunque assicurata se, a fine lavori, questi ultimi saranno stati effettuati in conformità ai documenti depositati presso i Pubblici Uffici ed allegati alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di beni immobili inseriti all'interno di un complesso immobiliare sito in loc. Canneto del Comune di Fara in Sabina, a ca 5 km dall'arteria SS4 Salaria per Roma e a ca 10 km dal centro di Passo Corese, in una zona di completamento edilizio ai margini periferici della frazione medesima, contornata da zone agricole e nelle vicinanze del cimitero.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S.4 5 Km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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



Nessuna.



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

4.2.1 Iscrizioni:



- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 450000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. 82875/21092; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/05/2010 ai nn. 7089/1245 ; Note: Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 534 - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 30.11.2010 al n. 1603 di erogazione parziale - In data 17.02.2011 al n. 163 di erogazione parziale - In data 21.11.2013 al n. 1443 di riduzione di somma - In data 21.11.2013 al n. 1444 di restrizione di beni - In data 09.03.2017 al n. 231 di restrizione di beni - In data 22.11.2017 al n. 897 di erogazione a saldo - In data 22.11.2017 al n. 898 di riduzione di somma - In data 22.11.2017 ai nn. 8165/899 di frazionamento in quota Frazione n. 1 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.22 foglio 22 particella 486 sub.29 Frazione n. 2 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.2 Frazione n. 3 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.23 Frazione n. 4 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.24 Frazione n. 5 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.25 foglio 22 particella 486 sub.26 foglio 22 particella 486 sub.33 Frazione n. 6 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.7 Frazione n. 7 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.8 Frazione n. 8 per un montante di



€ 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.9 foglio 22 particella 486 sub.18 foglio 22 particella 486 sub.36 Frazione n. 9 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.10 foglio 22 particella 486 sub.28 foglio 22 particella 486 sub.35 Frazione n. 10 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.12 foglio 22 particella 486 sub.27 foglio 22 particella 486 sub.34

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili; A rogito di verbale di pignoramento immobili Corte di Appello di Roma in data 22/05/2023 ai nn. 14794 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/06/2023 ai nn. 6307/5081; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.33 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Area urbana (F1) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.36 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.35 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.34.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili; A rogito di verbale di pignoramento immobili in data 12/07/2023 ai nn. 22663 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2023 ai nn. /6692; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.21 - terreno censito all'NCT di Fara in Sabina con foglio 22 particella 534 .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non dichiarate.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non dichiarate. Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' stata rilevata la presenza di barriere architettoniche che limitano l'accessibilità all'u.imm.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Classe "G" – I.P.E.= 118,589 KWh/mq x anno**Note Indice di prestazione energetica:** Come da incarico conferito dal Giudice, lo scrivente, ritenendo tale casistica tra quelli per i quali non è esentata la redazione dell'APE, ha provveduto a redigere la medesima mediante l'applicazione delle metodologie suggerite per tali casistiche dalle normative di settore vigenti. Per i componenti di infissi esistenti si è fatto riferimento alle previsioni progettuali. Va da sé che, una volta completata con l'installazione degli impianti, l'APE dovrà essere necessariamente redatta ex novo e depositata in aggiornamento al Catasto Regionale.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/12/1969, ai nn. 1669; trascritto a Rieti, in data 23/12/1969, ai nn. 5031/4138.**Note:** L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS ed OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 09/11/2005 al 14/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/11/2005, ai nn. 17303/11721; trascritto a Rieti, in data 15/11/2005, ai nn. 10156/6982.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/05/2007, ai nn. 76532/17492; trascritto a Rieti, in data 09/06/2007, ai nn. 6655/4510.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Realizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nella frazione di Canneto sull'area identificata al Fg. n. 22, partt. 486-484, in zona omogenea B.2 del vigente P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2005 al n. di prot. 14861

Rilascio in data 22/05/2006 al n. di prot. 45

NOTE: con nota del 16/05/2007, reg. al prot. dell'Ente con il n. 10100 del 17/05/2007, è stato comunicato l'inizio effettivo dei lavori. In data 16/05/2007 è stata comunicata la richiesta di voltura del P. di C. in favore della OMISSIS

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante al progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 18154

Rilascio in data 04/05/2009 al n. di prot.

NOTE: totalità delle varianti presentate, pratiche n. 486 dell'08/01/2008, n. 18154 del 06/08/2008, e n. 2698 del 17/11/2009

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 18227 del 05/08/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione impianto smaltimento acque reflue

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 18227

Numero pratica: D.I.A. prot. 13219 del 05/05/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento di un edificio residenziale pratica edilizia 100/2005

Oggetto: completamento opera edilizia

Presentazione in data 05/05/2010 al n. di prot. 13219

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 17122 del 05/07/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di spostamento di una finestra

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/2023 al n. di prot. 17122

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati/completati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture.

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una SCIA a completamento per poter portare a termine l'esecuzione delle opere in conformità al progetto originario, presentando con la fine lavori anche la SCA e l'AQE a firma del D.L.

SCIA a completamento, SCA, AQE (spese tecniche ed oneri): € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture, previa presentazione di un titolo abilitativo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Zona omogenea:	in parte zona B - sottozona B2 ed in parte zona E - sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO - La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima Sm non inferiore a mq 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei

casi di demolizione ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato. Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice I_f è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti. Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo stradale dovrà rispettare quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495. Distanze inferiori a quelle sopra indicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Oltre alla destinazione residenziale, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso articolate per piano, secondo la classificazione del precedente art. 21, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura prevista dal precedente art. 6: Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra; Piani terra: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) n), o); Piani superiori: a), c), g), l). Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona. - Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (N_p) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche. Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA - La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura. - Sottozona E1 La sottozona E1 ri-

guarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt.; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.; - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto sub. 23

Il compendio immobiliare consta di un'abitazione monolocale allo stato di rustico funzionalmente distribuita interamente al piano terra attraverso un soggiorno/angolo cottura/letto, un disimpegno ed un bagno; completa la descrizione una corte esclusiva cui si accede per il tramite di un cancelletto pedonale aperto su uno spazio di passaggio comune. Il tutto per una superficie utile lorda complessiva di 44,00 mq per l'abitazione e di 38,00mq per la corte pertinenziale esclusiva.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piave, 53; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: rustico

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova allo stato grezzo, risultando mancanti le finiture, le pavimentazioni, le predisposizioni impiantistiche sono da completare, risultano mancanti gli infissi interni ed installate solo le persiane.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

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	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
corte pertinenziale esclusiva	sup reale lorda	38,00	0,10	3,80
		82,00		47,80

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Fara in Sabina- Extraurbana/AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Riscontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fara in Sabina per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

sub. 23. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.070,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano terra	44,00	€ 650,00	€ 28.600,00
corte pertinenziale esclusiva	3,80	€ 650,00	€ 2.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.070,00
Valore corpo			€ 31.070,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.070,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub. 23	Abitazione di tipo civile [A2]	47,80	€ 31.070,00	€ 31.070,00

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%)	€ 4.660,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 24.609,50
---	-------------

Lotto: 004

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: sub. 24.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, via Piave, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 24, indirizzo via cornelia, 7, piano T, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,0 vani, superficie 45 mq, rendita € 139.44

Derivante da: Il terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà giusto atto di compravendita del 14.05.2007 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 76532/17492, trascritto il 09.06.2007 ai nn. 6655/4510

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Confini: L'unità immobiliare sub. 24 confina sul lato sud-est e S-O con la corte di pertinenza esclusiva, sul lato N-O con il sub. 25 e sul lato N-E con il sub. 23

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattandosi di un'unità immobiliare ancora allo stato di rustico, che deve pertanto essere completata con finiture ed infissi, per il caso specifico gli atti catastali corrispondono a quanto dovrebbe essere concluso in conformità al permesso di costruire. Pertanto, per quanto sottolineato, la conformità catastale sarà comunque assicurata se, a fine lavori, questi ultimi saranno stati effettuati in conformità ai documenti depositati presso i Pubblici Uffici ed allegati alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di beni immobili inseriti all'interno di un complesso immobiliare sito in loc. Canneto del Comune di Fara in Sabina, a ca 5 km dall'arteria SS4 Salaria per Roma e a ca 10 km dal centro di Passo Corese, in una zona di completamento edilizio ai margini periferici della frazione medesima, contornata da zone agricole e nelle vicinanze del cimitero.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S.4 5 Km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 450000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. 82875/21092; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/05/2010 ai nn. 7089/1245 ; Note: Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 534 - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 30.11.2010 al n. 1603 di erogazione parziale - In data 17.02.2011 al n. 163 di erogazione parziale - In data 21.11.2013 al n. 1443 di riduzione di somma - In data 21.11.2013 al n. 1444 di restrizione di beni - In data 09.03.2017 al n. 231 di restrizione di beni - In data 22.11.2017 al n. 897 di erogazione a saldo - In data 22.11.2017 al n. 898 di riduzione di somma - In data 22.11.2017 ai nn. 8165/899 di frazionamento in quota Frazione n. 1 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.22 foglio 22 particella 486 sub.29 Frazione n. 2 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.2 Frazione n. 3 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.23 Frazione n. 4 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.24 Frazione n. 5 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.25 foglio 22 particella 486 sub.26 foglio 22 particella 486 sub.33 Frazione n. 6 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.7 Frazione n. 7 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.8 Frazione n. 8 per un montante di



€ 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.9 foglio 22 particella 486 sub.18 foglio 22 particella 486 sub.36 Frazione n. 9 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.10 foglio 22 particella 486 sub.28 foglio 22 particella 486 sub.35 Frazione n. 10 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.12 foglio 22 particella 486 sub.27 foglio 22 particella 486 sub.34

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili Corte di Appello di Roma in data 22/05/2023 ai nn. 14794 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/06/2023 ai nn. 6307/5081; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.33 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Area urbana (F1) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.36 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.35 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.34.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili in data 12/07/2023 ai nn. 22663 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2023 ai nn. /6692; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.21 - terreno censito all'NCT di Fara in Sabina con foglio 22 particella 534 .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non dichiarate.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non dichiarate. Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' stata rilevata la presenza di barriere architettoniche che limitano l'accessibilità all'u.imm.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Classe "G" – I.P.E.= 119,444 KWh/mq x anno**Note Indice di prestazione energetica:** Come da incarico conferito dal Giudice, lo scrivente, ritenendo tale casistica tra quelli per i quali non è esentata la redazione dell'APE, ha provveduto a redigere la medesima mediante l'applicazione delle metodologie suggerite per tali casistiche dalle normative di settore vigenti. Per i componenti di infissi esistenti si è fatto riferimento alle previsioni progettuali. Va da sé che, una volta completata con l'installazione degli impianti, l'APE dovrà essere necessariamente redatta ex novo e depositata in aggiornamento al Catasto Regionale.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/12/1969, ai nn. 1669; trascritto a Rieti, in data 23/12/1969, ai nn. 5031/4138.**Note:** L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS ed OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 09/11/2005 al 14/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/11/2005, ai nn. 17303/11721; trascritto a Rieti, in data 15/11/2005, ai nn. 10156/6982.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/05/2007, ai nn. 76532/17492; trascritto a Rieti, in data 09/06/2007, ai nn. 6655/4510.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Realizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nella frazione di Canneto sull'area identificata al Fg. n. 22, partt. 486-484, in zona omogenea B.2 del vigente P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2005 al n. di prot. 14861

Rilascio in data 22/05/2006 al n. di prot. 45

NOTE: con nota del 16/05/2007, reg. al prot. dell'Ente con il n. 10100 del 17/05/2007, è stato comunicato l'inizio effettivo dei lavori. In data 16/05/2007 è stata comunicata la richiesta di voltura del P. di C. in favore della OMISSIS

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante al progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 18154

Rilascio in data 04/05/2009 al n. di prot.

NOTE: totalità delle varianti presentate, pratiche n. 486 dell'08/01/2008, n. 18154 del 06/08/2008, e n. 2698 del 17/11/2009

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 18227 del 05/08/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione impianto smaltimento acque reflue

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 18227

Numero pratica: D.I.A. prot. 13219 del 05/05/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento di un edificio residenziale pratica edilizia 100/2005

Oggetto: completamento opera edilizia

Presentazione in data 05/05/2010 al n. di prot. 13219

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 17122 del 05/07/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di spostamento di una finestra

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/2023 al n. di prot. 17122

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati/completati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture.

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una SCIA a completamento per poter portare a termine l'esecuzione delle opere in conformità al progetto originario, presentando con la fine lavori anche la SCA e l'AQE a firma del D.L.

SCIA a completamento, SCA, AQE (spese tecniche ed oneri): € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture, previa presentazione di un titolo abilitativo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Zona omogenea:	in parte zona B - sottozona B2 ed in parte zona E - sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO - La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima Sm non inferiore a mq 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei

casi di demolizione ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato. Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice If è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti. Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo stradale dovrà rispettare quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495. Distanze inferiori a quelle sopra indicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Oltre alla destinazione residenziale, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso articolate per piano, secondo la classificazione del precedente art. 21, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura prevista dal precedente art. 6: Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra; Piani terra: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) n), o); Piani superiori: a), c), g), l). Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona. - Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (Np) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche. Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA - La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura. - Sottozona E1 La sottozona E1 ri-

guarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; 27 - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto sub. 24

Il compendio immobiliare consta di un'abitazione monolocale allo stato di rustico funzionalmente distribuita interamente al piano terra attraverso un soggiorno/angolo cottura/letto, un disimpegno ed un bagno; completa la descrizione una corte esclusiva cui si accede per il tramite di un cancelletto pedonale aperto su uno spazio di passaggio comune. Il tutto per una superficie utile lorda complessiva di 45,00 mq per l'abitazione e di 148,00mq per la corte pertinenziale esclusiva.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **193,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piave, 53; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: rustico

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova allo stato grezzo, risultando mancanti le finiture, le pavimentazioni, le predisposizioni impiantistiche sono da completare, risultano mancanti gli infissi interni ed installate solo le persiane.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

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	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup reale lorda	45,00	1,00	45,00
corte pertinenziale esclusiva	sup reale lorda	38,00	0,10	3,80
parte eccedente corte pertinenziale esclusiva	sup reale lorda	110,00	0,02	2,20
		193,00		51,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Fara in Sabina- Extraurbana/AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche simili compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fara in Sabina per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

sub. 24. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.150,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano terra	45,00	€ 650,00	€ 29.250,00
corte pertinenziale esclusiva	3,80	€ 650,00	€ 2.470,00
parte eccedente corte pertinenziale esclusiva	2,20	€ 650,00	€ 1.430,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.150,00
Valore corpo			€ 33.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub. 24	Abitazione di tipo civile [A2]	51,00	€ 33.150,00	€ 33.150,00

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%) € 4.972,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.377,50

Lotto: 005

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: sub. 25.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, via Piave, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 25, indirizzo via cornelia, 7, piano T, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,0 vani, superficie 73 mq, rendita € 278.89

Derivante da: Il terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà giusto atto di compravendita del 14.05.2007 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 76532/17492, trascritto il 09.06.2007 ai nn. 6655/4510

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Confini: L'unità immobiliare sub. 25 confina sui lati N-O e S-O con la corte di pertinenza esclusiva, sul lato S-E in parte con il sub. 24 ed in parte con l'area comune sub. 13, e sul lato N-E con il sub. 6

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattandosi di un'unità immobiliare ancora da completare con finiture ed infissi, per il caso specifico gli atti catastali corrispondono a quanto dovrebbe essere concluso in conformità al permesso di costruire. Pertanto, per quanto sottolineato, la conformità catastale sarà comunque assicurata se, a fine lavori, questi ultimi saranno stati effettuati in conformità ai documenti depositati presso i Pubblici Uffici ed allegati alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di beni immobili inseriti all'interno di un complesso immobiliare sito in loc. Canneto del Comune di Fara in Sabina, a ca 5 km dall'arteria SS4 Salaria per Roma e a ca 10 km dal centro di Passo Corese, in una zona di completamento edilizio ai margini periferici della frazione medesima, contornata da zone agricole e nelle vicinanze del cimitero.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S.4 5 Km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 450000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. 82875/21092; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/05/2010 ai nn. 7089/1245 ; Note: Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 534 - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 30.11.2010 al n. 1603 di erogazione parziale - In data 17.02.2011 al n. 163 di erogazione parziale - In data 21.11.2013 al n. 1443 di riduzione di somma - In data 21.11.2013 al n. 1444 di restrizione di beni - In data 09.03.2017 al n. 231 di restrizione di beni - In data 22.11.2017 al n. 897 di erogazione a saldo - In data 22.11.2017 al n. 898 di riduzione di somma - In data 22.11.2017 ai nn. 8165/899 di frazionamento in quota Frazione n. 1 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.22 foglio 22 particella 486 sub.29 Frazione n. 2 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.2 Frazione n. 3 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.23 Frazione n. 4 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.24 Frazione n. 5 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.25 foglio 22 particella 486 sub.26 foglio 22 particella 486 sub.33 Frazione n. 6 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.7 Frazione n. 7 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.8 Frazione n. 8 per un montante di



€ 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.9 foglio 22 particella 486 sub.18 foglio 22 particella 486 sub.36 Frazione n. 9 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.10 foglio 22 particella 486 sub.28 foglio 22 particella 486 sub.35 Frazione n. 10 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.12 foglio 22 particella 486 sub.27 foglio 22 particella 486 sub.34

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili Corte di Appello di Roma in data 22/05/2023 ai nn. 14794 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/06/2023 ai nn. 6307/5081; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.33 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Area urbana (F1) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.36 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.35 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.34.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili in data 12/07/2023 ai nn. 22663 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2023 ai nn. /6692; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.21 - terreno censito all'NCT di Fara in Sabina con foglio 22 particella 534 .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non dichiarate.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non dichiarate. Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' stata rilevata la presenza di barriere architettoniche che limitano l'accessibilità all'u.imm.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Classe "G" – I.P.E.= 141,654 KWh/mq x anno**Note Indice di prestazione energetica:** Come da incarico conferito dal Giudice, lo scrivente, ritenendo tale casistica tra quelli per i quali non è esentata la redazione dell'APE, ha provveduto a redigere la medesima mediante l'applicazione delle metodologie suggerite per tali casistiche dalle normative di settore vigenti. Per i componenti di infissi esistenti si è fatto riferimento alle previsioni progettuali. Va da sé che, una volta completata con l'installazione degli impianti, l'APE dovrà essere necessariamente redatta ex novo e depositata in aggiornamento al Catasto Regionale.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/12/1969, ai nn. 1669; trascritto a Rieti, in data 23/12/1969, ai nn. 5031/4138.**Note:** L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS ed OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 09/11/2005 al 14/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/11/2005, ai nn. 17303/11721; trascritto a Rieti, in data 15/11/2005, ai nn. 10156/6982.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/05/2007, ai nn. 76532/17492; trascritto a Rieti, in data 09/06/2007, ai nn. 6655/4510.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Realizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nella frazione di Canneto sull'area identificata al Fg. n. 22, partt. 486-484, in zona omogenea B.2 del vigente P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2005 al n. di prot. 14861

Rilascio in data 22/05/2006 al n. di prot. 45

NOTE: con nota del 16/05/2007, reg. al prot. dell'Ente con il n. 10100 del 17/05/2007, è stato comunicato l'inizio effettivo dei lavori. In data 16/05/2007 è stata comunicata la richiesta di voltura del P. di C. in favore della OMISSIS

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante al progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 18154

Rilascio in data 04/05/2009 al n. di prot.

NOTE: totalità delle varianti presentate, pratiche n. 486 dell'08/01/2008, n. 18154 del 06/08/2008, e n. 2698 del 17/11/2009

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 18227 del 05/08/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione impianto smaltimento acque reflue

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 18227

Numero pratica: D.I.A. prot. 13219 del 05/05/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento di un edificio residenziale pratica edilizia 100/2005

Oggetto: completamento opera edilizia

Presentazione in data 05/05/2010 al n. di prot. 13219

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 17122 del 05/07/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di spostamento di una finestra

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/2023 al n. di prot. 17122

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati/completati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture.

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una SCIA a completamento per poter portare a termine l'esecuzione delle opere in conformità al progetto originario, presentando con la fine lavori anche la SCA e l'AQE a firma del D.L.

SCIA a completamento, SCA, AQE (spese tecniche ed oneri): € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture, previa presentazione di un titolo abilitativo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Zona omogenea:	in parte zona B - sottozona B2 ed in parte zona E - sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO - La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima Sm non inferiore a mq 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei

casi di demolizione ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato. Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice If è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti. Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo stradale dovrà rispettare quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495. Distanze inferiori a quelle sopra indicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Oltre alla destinazione residenziale, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso articolate per piano, secondo la classificazione del precedente art. 21, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura prevista dal precedente art. 6: Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra; Piani terra: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) n), o); Piani superiori: a), c), g), l). Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona. - Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (Np) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche. Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA - La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura.- Sottozona E1 La sottozona E1 ri-

guarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; 27 - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto sub. 25

Il compendio immobiliare consta di un'abitazione ancora parzialmente allo stato di rustico funzionalmente distribuita interamente al piano terra attraverso un soggiorno, una cucina, due disimpegni, un bagno, un ripostiglio e due camere da letto; completa la descrizione una corte esclusiva cui si accede per il tramite di una rampa di scale esterna direttamente dal piazzale comune dove sono dislocati i posti auto (e censito con il sub. 31). Il tutto per una superficie utile lorda complessiva di 72,00 mq per l'abitazione e di 161,00mq per la corte pertinenziale esclusiva.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **233,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piave, 53; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: rustico

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova ancora parzialmente allo stato grezzo, risultando mancanti le finiture, le pareti sono intonacate le pavimentazioni risultano essere posate, le predisposizioni impiantistiche sono da completare, risultano mancanti gli infissi interni ed installate sia le finestre che le persiane.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	risulta completata la predisposizione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	risulta completata la predisposizione

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	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup reale lorda	72,00	1,00	72,00
corte pertinenziale esclusiva	sup reale lorda	38,00	0,10	3,80
parte eccedente corte pertinenziale esclusiva	sup reale lorda	123,00	0,02	2,46
		233,00		78,26

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Fara in Sabina- Extraurbana/AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

Accessori

sub. 25

1. corte di pertinenza

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 3,62 mq mq

Valore a corpo: **€ 250**

Note: trattasi di Ente urbano identificato con il sub. 32 rientrante nel perimetro della corte di pertinenza del sub. 25 che, ad aggiudicazione avvenuta, andrà fuso alla stessa

sub. 25

2. Posto auto

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 11,56 mq mq

Valore a corpo: **€ 1734**

Note: trattasi di posto auto scoperto ed identificato con il sub. 26

sub. 25

3. Posto auto

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 5,76 mq mq

Valore a corpo: **€ 864**

Note: trattasi di ente urbano identificato con il sub. 33 che, ad aggiudicazione avvenuta, andrà fuso con il sub. 26 per costituire un unico posto auto come pertinenza del sub. 25

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Riscontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche similari a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fara in Sabina per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

sub. 25. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte di pertinenza, con annesso Posto auto, con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 50.869,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	72,00	€ 650,00	€ 46.800,00
corte pertinenziale esclusiva	3,80	€ 650,00	€ 2.470,00
parte eccedente corte pertinenziale esclusiva	2,46	€ 650,00	€ 1.599,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.869,00
Valore corpo			€ 50.869,00
Valore Accessori			€ 2.848,00
Valore complessivo intero			€ 53.717,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.717,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub. 25	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte di pertinenza, con annesso Posto auto, con annesso Posto auto	78,26	€ 53.717,00	€ 53.717,00

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%) € 8.057,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 43.859,45

Lotto: 006

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: sub. 7.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, via Piave, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 7, indirizzo via cornelia, 7, piano 1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 78 mq, rendita € 177,14

Derivante da: Il terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà giusto atto di compravendita del 14.05.2007 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 76532/17492, trascritto il 09.06.2007 ai nn. 6655/4510

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Confini: L'unità immobiliare sub. 7 confina sul lato N-O con l'area comune sub. 13, sul lato N-E con il sub. 22, sul lato S-O con il sub. 8 e sul lato S-E con il balcone di pertinenza

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattandosi di un'unità immobiliare allo stato rustico con finiture ed infissi mancanti, per il caso specifico gli atti catastali corrispondono a quanto dovrebbe essere concluso in conformità al permesso di costruire. Pertanto, per quanto sottolineato, la conformità catastale sarà comunque assicurata se, a fine lavori, questi ultimi saranno stati effettuati in conformità ai documenti depositati presso i Pubblici Uffici ed allegati alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di beni immobili inseriti all'interno di un complesso immobiliare sito in loc. Canneto del Comune di Fara in Sabina, a ca 5 km dall'arteria SS4 Salaria per Roma e a ca 10 km dal centro di Passo Corese, in una zona di completamento edilizio ai margini periferici della frazione medesima, contornata da zone agricole e nelle vicinanze del cimitero.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S.4 5 Km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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



Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.



4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 450000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn.

82875/21092; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/05/2010 ai nn. 7089/1245 ; Note: Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 534 - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 30.11.2010 al n. 1603 di erogazione parziale - In data 17.02.2011 al n. 163 di erogazione parziale - In data 21.11.2013 al n. 1443 di riduzione di somma - In data 21.11.2013 al n. 1444 di restrizione di beni - In data 09.03.2017 al n. 231 di restrizione di beni - In data 22.11.2017 al n. 897 di erogazione a saldo - In data 22.11.2017 al n. 898 di riduzione di somma - In data 22.11.2017 ai nn. 8165/899 di frazionamento in quota Frazione n. 1 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.22 foglio 22 particella 486 sub.29 Frazione n. 2 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.2 Frazione n. 3 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.23 Frazione n. 4 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.24 Frazione n. 5 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.25 foglio 22 particella 486 sub.26 foglio 22 particella 486 sub.33 Frazione n. 6 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.7 Frazione n. 7 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.8 Frazione n. 8 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.9 foglio 22



particella 486 sub.18 foglio 22 particella 486 sub.36 Frazione n. 9 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.10 foglio 22 particella 486 sub.28 foglio 22 particella 486 sub.35 Frazione n. 10 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.12 foglio 22 particella 486 sub.27 foglio 22 particella 486 sub.34

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili Corte di Appello di Roma in data 22/05/2023 ai nn. 14794 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/06/2023 ai nn. 6307/5081; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.33 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Area urbana (F1) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.36 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.35 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.34.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili in data 12/07/2023 ai nn. 22663 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2023 ai nn. /6692; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.21 - terreno censito all'NCT di Fara in Sabina con foglio 22 particella 534 .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non dichiarate.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non dichiarate. Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' stata rilevata la presenza di barriere architettoniche che limitano l'accessibilità all'u.imm.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Classe "G" – I.P.E.= 91,602 KWh/mq x anno**Note Indice di prestazione energetica:** Come da incarico conferito dal Giudice, lo scrivente, ritenendo tale casistica tra quelli per i quali non è esentata la redazione dell'APE, ha provveduto a redigere la medesima mediante l'applicazione delle metodologie suggerite per tali casistiche dalle normative di settore vigenti. Per i componenti di infissi esistenti si è fatto riferimento alle previsioni progettuali. Va da se che, una volta completata con l'installazione degli impianti, l'APE dovrà essere necessariamente redatta ex novo e depositata in aggiornamento al Catasto Regionale.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/12/1969, ai nn. 1669; trascritto a Rieti, in data 23/12/1969, ai nn. 5031/4138.**Note:** L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS ed OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 09/11/2005 al 14/05/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/11/2005, ai nn. 17303/11721; trascritto a Rieti, in data 15/11/2005, ai nn. 10156/6982.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/05/2007, ai nn. 76532/17492; trascritto a Rieti, in data 09/06/2007, ai nn. 6655/4510.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Realizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nella frazione di Canneto sull'area identificata al Fg. n. 22, partt. 486-484, in zona omogenea B.2 del vigente P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2005 al n. di prot. 14861

Rilascio in data 22/05/2006 al n. di prot. 45

NOTE: con nota del 16/05/2007, reg. al prot. dell'Ente con il n. 10100 del 17/05/2007, è stato comunicato l'inizio effettivo dei lavori. In data 16/05/2007 è stata comunicata la richiesta di voltura del P. di C. in favore della OMISSIS

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante al progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 18154

Rilascio in data 04/05/2009 al n. di prot.

NOTE: totalità delle varianti presentate, pratiche n. 486 dell'08/01/2008, n. 18154 del 06/08/2008, e n. 2698 del 17/11/2009

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 18227 del 05/08/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione impianto smaltimento acque reflue

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 18227

Numero pratica: D.I.A. prot. 13219 del 05/05/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento di un edificio residenziale pratica edilizia 100/2005

Oggetto: completamento opera edilizia

Presentazione in data 05/05/2010 al n. di prot. 13219

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 17122 del 05/07/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di spostamento di una finestra

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/2023 al n. di prot. 17122

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati/completati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture.

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una SCIA a completamento per poter portare a termine l'esecuzione delle opere in conformità al progetto originario, presentando con la fine lavori anche la SCA e l'AQE a firma del D.L.

SCIA a completamento, SCA, AQE (spese tecniche ed oneri): € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture, previa presentazione di un titolo abilitativo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Zona omogenea:	in parte zona B - sottozona B2 ed in parte zona E- sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO - La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima Sm non inferiore a mq 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei casi di demolizione ricostruzione o di completa-

mento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato. Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice I_f è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti. Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo stradale dovrà rispettare quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495. Distanze inferiori a quelle sopra indicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Oltre alla destinazione residenziale, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso articolate per piano, secondo la classificazione del precedente art. 21, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura prevista dal precedente art. 6: Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra; Piani terra: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) n), o); Piani superiori: a), c), g), l). Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona. - Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (N_p) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche. Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA - La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura. - Sottozona E1 La sottozona E1 riguarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e colli-

nari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; 27 - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **sub. 7**

Il compendio immobiliare consta di un'abitazione ancora allo stato di rustico funzionalmente distribuita al piano primo attraverso un soggiorno/angolo cottura, un disimpegno ed un bagno, e al piano secondo attraverso un disimpegno, una soffitta, un lavatoio ed un ripostiglio; completano la descrizione un balcone al piano primo ed una loggia al piano secondo. Il tutto per una superficie utile lorda complessiva di 44,00 mq per l'abitazione al piano primo, 32 mq per la soffitta, 7,00 mq per la loggia e 9,45 mq per il balcone al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **92,45**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piave, 53; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile ai piani

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: rustico

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova ancora allo stato grezzo, risultando mancanti le finiture, le pavimentazioni, gli infissi esterni ad eccezione delle persiane, le predisposizioni impiantistiche sono da completare, risultano mancanti gli infissi interni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

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	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano primo	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
balcone piano primo	sup reale lorda	9,45	0,25	2,36
loc. deposito sottotetto non abitabile	sup reale lorda	32,00	0,35	11,20
loggia piano secondo	sup reale lorda	7,00	0,35	2,45
		92,45		60,01

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Fara in Sabina- Extraurbana/AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Riscontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fara in Sabina per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

sub. 7. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.006,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano primo	44,00	€ 650,00	€ 28.600,00
balcone piano primo	2,36	€ 650,00	€ 1.534,00
loc. deposito sottotetto non abitabile	11,20	€ 650,00	€ 7.280,00
loggia piano secondo	2,45	€ 650,00	€ 1.592,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.006,50
Valore corpo			€ 39.006,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 39.006,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 39.006,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub. 7	Abitazione di tipo civile [A2]	60,01	€ 39.006,50	€ 39.006,50

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%) € 5.850,98

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 31.355,53

Lotto: 007

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: sub. 8.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, via Piave, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 8, indirizzo via cornelia, 7, piano 1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 84 mq, rendita € 177,14

Derivante da: Il terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà giusto atto di compravendita del 14.05.2007 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 76532/17492, trascritto il 09.06.2007 ai nn. 6655/4510

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Confini: L'unità immobiliare sub. 8 confina sul lato N-O con l'area comune sub. 13, sul lato N-E con il sub. 7, sul lato S-O con il sub. 9 e sul lato S-E con il balcone di pertinenza

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattandosi di un'unità immobiliare allo stato rustico con finiture ed infissi mancanti, per il caso specifico gli atti catastali corrispondono a quanto dovrebbe essere concluso in conformità al permesso di costruire. Pertanto, per quanto sottolineato, la conformità catastale sarà comunque assicurata se, a fine lavori, questi ultimi saranno stati effettuati in conformità ai documenti depositati presso i Pubblici Uffici ed allegati alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di beni immobili inseriti all'interno di un complesso immobiliare sito in loc. Canneto del Comune di Fara in Sabina, a ca 5 km dall'arteria SS4 Salaria per Roma e a ca 10 km dal centro di Passo Corese, in una zona di completamento edilizio ai margini periferici della frazione medesima, contornata da zone agricole e nelle vicinanze del cimitero.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S.4 5 Km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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



Nessuna.



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

4.2.1 Iscrizioni:



- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 450000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. 82875/21092; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/05/2010 ai nn. 7089/1245 ; Note:

Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 534 - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 30.11.2010 al n. 1603 di erogazione parziale - In data 17.02.2011 al n. 163 di erogazione parziale - In data 21.11.2013 al n. 1443 di riduzione di somma - In data 21.11.2013 al n. 1444 di restrizione di beni - In data 09.03.2017 al n. 231 di restrizione di beni - In data 22.11.2017 al n. 897 di erogazione a saldo - In data 22.11.2017 al n. 898 di riduzione di somma - In data 22.11.2017 ai nn. 8165/899 di frazionamento in quota Frazione n. 1 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.22 foglio 22 particella 486 sub.29 Frazione n. 2 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.2 Frazione n. 3 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.23 Frazione n. 4 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.24 Frazione n. 5 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.25 foglio 22 particella 486 sub.26 foglio 22 particella 486 sub.33 Frazione n. 6 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.7 Frazione n. 7 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.8 Frazione n. 8 per un montante di



€ 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.9 foglio 22 particella 486 sub.18 foglio 22 particella 486 sub.36 Frazione n. 9 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.10 foglio 22 particella 486 sub.28 foglio 22 particella 486 sub.35 Frazione n. 10 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.12 foglio 22 particella 486 sub.27 foglio 22 particella 486 sub.34

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili Corte di Appello di Roma in data 22/05/2023 ai nn. 14794 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/06/2023 ai nn. 6307/5081; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.33 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Area urbana (F1) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.36 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.35 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.34.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili in data 12/07/2023 ai nn. 22663 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2023 ai nn. /6692; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.21 - terreno censito all'NCT di Fara in Sabina con foglio 22 particella 534 .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non dichiarate.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non dichiarate. Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' stata rilevata la presenza di barriere architettoniche che limitano l'accessibilità all'u.imm.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Classe "G" – I.P.E.= 93,768 kWh/mq x anno**Note Indice di prestazione energetica:** Come da incarico conferito dal Giudice, lo scrivente, ritenendo tale casistica tra quelli per i quali non è esentata la redazione dell'APE, ha provveduto a redigere la medesima mediante l'applicazione delle metodologie suggerite per tali casistiche dalle normative di settore vigenti. Per i componenti di infissi esistenti si è fatto riferimento alle previsioni progettuali. Va da sé che, una volta completata con l'installazione degli impianti, l'APE dovrà essere necessariamente redatta ex novo e depositata in aggiornamento al Catasto Regionale.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/12/1969, ai nn. 1669; trascritto a Rieti, in data 23/12/1969, ai nn. 5031/4138.**Note:** L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS ed OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 09/11/2005 al 14/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/11/2005, ai nn. 17303/11721; trascritto a Rieti, in data 15/11/2005, ai nn. 10156/6982.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/05/2007, ai nn. 76532/17492; trascritto a Rieti, in data 09/06/2007, ai nn. 6655/4510.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Realizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nella frazione di Canneto sull'area identificata al Fg. n. 22, partt. 486-484, in zona omogenea B.2 del vigente P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2005 al n. di prot. 14861

Rilascio in data 22/05/2006 al n. di prot. 45

NOTE: con nota del 16/05/2007, reg. al prot. dell'Ente con il n. 10100 del 17/05/2007, è stato comunicato l'inizio effettivo dei lavori. In data 16/05/2007 è stata comunicata la richiesta di voltura del P. di C. in favore della OMISSIS

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante al progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 18154

Rilascio in data 04/05/2009 al n. di prot.

NOTE: totalità delle varianti presentate, pratiche n. 486 dell'08/01/2008, n. 18154 del 06/08/2008, e n. 2698 del 17/11/2009

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 18227 del 05/08/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione impianto smaltimento acque reflue

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 18227

Numero pratica: D.I.A. prot. 13219 del 05/05/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento di un edificio residenziale pratica edilizia 100/2005

Oggetto: completamento opera edilizia

Presentazione in data 05/05/2010 al n. di prot. 13219

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 17122 del 05/07/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di spostamento di una finestra

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/2023 al n. di prot. 17122

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati/completati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture.

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una SCIA a completamento per poter portare a termine l'esecuzione delle opere in conformità al progetto originario, presentando con la fine lavori anche la SCA e l'AQE a firma del D.L.

SCIA a completamento, SCA, AQE (spese tecniche ed oneri): € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture, previa presentazione di un titolo abilitativo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Zona omogenea:	in parte zona B - sottozona B2 ed in parte zona E - sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO - La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima Sm non inferiore a mq 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei

casi di demolizione ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato. Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice If è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti. Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo stradale dovrà rispettare quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495. Distanze inferiori a quelle sopra indicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Oltre alla destinazione residenziale, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso articolate per piano, secondo la classificazione del precedente art. 21, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura prevista dal precedente art. 6: Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra; Piani terra: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) n), o); Piani superiori: a), c), g), l). Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona. - Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (Np) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche. Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA - La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura.- Sottozona E1 La sottozona E1 ri-

guarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt.; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.; - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto sub. 8

Il compendio immobiliare consta di un'abitazione ancora allo stato di rustico funzionalmente distribuita al piano primo attraverso un soggiorno/angolo cottura, un disimpegno ed un bagno, e al piano secondo attraverso un disimpegno, una soffitta, un lavatoio ed un ripostiglio; completano la descrizione un balcone al piano primo. Il tutto per una superficie utile lorda complessiva di 44,00 mq per l'abitazione al piano primo, 38 mq per la soffitta e 8,20 mq per il balcone al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,20**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piave, 53; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile ai piani

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: rustico

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova ancora allo stato grezzo, risultando mancanti le finiture, le pavimentazioni, gli infissi esterni ad eccezione delle persiane, le predisposizioni impiantistiche sono da completare, risultano mancanti gli infissi interni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

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	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano primo	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
balcone piano primo	sup reale lorda	8,20	0,25	2,05
loc. deposito sottotetto non abitabile	sup reale lorda	38,00	0,35	13,30
		90,20		59,35

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Fara in Sabina- Extraurbana/AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

Accessori

sub. 8

1. Posto auto

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 10,95 mq mq

Valore a corpo: **€ 1642**

Note: trattasi di posto auto scoperto ed identificato con il sub. 27

sub. 8

2. Posto auto

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 2.42 mq mq

Valore a corpo: **€ 363**

Note: trattasi di ente urbano identificato con il sub. 34 che, ad aggiudicazione avvenuta, andrà fuso con il sub. 27 per costituire un unico posto auto come pertinenza del sub. 8

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparati-

vo con immobili di caratteristiche simili compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fara in Sabina per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

sub. 8. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto, con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.577,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano primo	44,00	€ 650,00	€ 28.600,00
balcone piano primo	2,05	€ 650,00	€ 1.332,50
loc. deposito sottotetto non abitabile	13,30	€ 650,00	€ 8.645,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.577,50
Valore corpo			€ 38.577,50
Valore Accessori			€ 2.005,00
Valore complessivo intero			€ 40.582,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.582,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub. 8	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto, con annesso	59,35	€ 40.582,50	€ 40.582,50

	Posto auto			
--	------------	--	--	--

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%) € 6.087,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 32.695,12

Lotto: 008

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: sub. 9.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, via Piave, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 9, indirizzo via cornelia, 7, piano 1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 80 mq, rendita € 177,14

Derivante da: Il terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà giusto atto di compravendita del 14.05.2007 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 76532/17492, trascritto il 09.06.2007 ai nn. 6655/4510

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Confini: L'unità immobiliare sub. 9 confina sul lato N-O in parte con il sub. 10 ed in parte con l'area comune sub. 13, sul lato N-E con il sub. 8, sul lato S-E ha affaccio libero sulla corte del sub. 24 e sul lato S-O confina con il balcone di pertinenza

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattandosi di un'unità immobiliare allo stato rustico con finiture ed infissi mancanti, per il caso specifico gli atti catastali corrispondono a quanto dovrebbe essere concluso in conformità al permesso di costruire. Pertanto, per quanto sottolineato, la conformità catastale sarà comunque assicurata se, a fine lavori, questi ultimi saranno stati effettuati in conformità ai documenti depositati presso i Pubblici Uffici ed allegati alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di beni immobili inseriti all'interno di un complesso immobiliare sito in loc. Canneto del Comune di Fara in Sabina, a ca 5 km dall'arteria SS4 Salaria per Roma e a ca 10 km dal centro di Passo Corese, in una zona di completamento edilizio ai margini periferici della frazione medesima, contornata da zone agricole e nelle vicinanze del cimitero.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S.4 5 Km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 450000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. 82875/21092; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/05/2010 ai nn. 7089/1245 ; Note: Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 534 - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 30.11.2010 al n. 1603 di erogazione parziale - In data 17.02.2011 al n. 163 di erogazione parziale - In data 21.11.2013 al n. 1443 di riduzione di somma - In data 21.11.2013 al n. 1444 di restrizione di beni - In data 09.03.2017 al n. 231 di restrizione di beni - In data 22.11.2017 al n. 897 di erogazione a saldo - In data 22.11.2017 al n. 898 di riduzione di somma - In data 22.11.2017 ai nn. 8165/899 di frazionamento in quota Frazione n. 1 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.22 foglio 22 particella 486 sub.29 Frazione n. 2 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.2 Frazione n. 3 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.23 Frazione n. 4 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.24 Frazione n. 5 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.25 foglio 22 particella 486 sub.26 foglio 22 particella 486 sub.33 Frazione n. 6 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.7 Frazione n. 7 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.8 Frazione n. 8 per un montante di



€ 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.9 foglio 22 particella 486 sub.18 foglio 22 particella 486 sub.36 Frazione n. 9 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.10 foglio 22 particella 486 sub.28 foglio 22 particella 486 sub.35 Frazione n. 10 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.12 foglio 22 particella 486 sub.27 foglio 22 particella 486 sub.34

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili Corte di Appello di Roma in data 22/05/2023 ai nn. 14794 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/06/2023 ai nn. 6307/5081; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.33 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Area urbana (F1) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.36 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.35 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.34.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili in data 12/07/2023 ai nn. 22663 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2023 ai nn. /6692; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.21 - terreno censito all'NCT di Fara in Sabina con foglio 22 particella 534 .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non dichiarate.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non dichiarate. Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' stata rilevata la presenza di barriere architettoniche che limitano l'accessibilità all'u.imm.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Classe "G" – I.P.E.= 91,577 KWh/mq x anno**Note Indice di prestazione energetica:** Come da incarico conferito dal Giudice, lo scrivente, ritenendo tale casistica tra quelli per i quali non è esentata la redazione dell'APE, ha provveduto a redigere la medesima mediante l'applicazione delle metodologie suggerite per tali casistiche dalle normative di settore vigenti. Per i componenti di infissi esistenti si è fatto riferimento alle previsioni progettuali. Va da sé che, una volta completata con l'installazione degli impianti, l'APE dovrà essere necessariamente redatta ex novo e depositata in aggiornamento al Catasto Regionale.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/12/1969, ai nn. 1669; trascritto a Rieti, in data 23/12/1969, ai nn. 5031/4138.**Note:** L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS ed OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 09/11/2005 al 14/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/11/2005, ai nn. 17303/11721; trascritto a Rieti, in data 15/11/2005, ai nn. 10156/6982.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/05/2007, ai nn. 76532/17492; trascritto a Rieti, in data 09/06/2007, ai nn. 6655/4510.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Realizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nella frazione di Canneto sull'area identificata al Fg. n. 22, partt. 486-484, in zona omogenea B.2 del vigente P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2005 al n. di prot. 14861

Rilascio in data 22/05/2006 al n. di prot. 45

NOTE: con nota del 16/05/2007, reg. al prot. dell'Ente con il n. 10100 del 17/05/2007, è stato comunicato l'inizio effettivo dei lavori. In data 16/05/2007 è stata comunicata la richiesta di voltura del P. di C. in favore della OMISSIS

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante al progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 18154

Rilascio in data 04/05/2009 al n. di prot.

NOTE: totalità delle varianti presentate, pratiche n. 486 dell'08/01/2008, n. 18154 del 06/08/2008, e n. 2698 del 17/11/2009

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 18227 del 05/08/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione impianto smaltimento acque reflue

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 18227

Numero pratica: D.I.A. prot. 13219 del 05/05/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento di un edificio residenziale pratica edilizia 100/2005

Oggetto: completamento opera edilizia

Presentazione in data 05/05/2010 al n. di prot. 13219

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 17122 del 05/07/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di spostamento di una finestra

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/2023 al n. di prot. 17122

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati/completati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture.

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una SCIA a completamento per poter portare a termine l'esecuzione delle opere in conformità al progetto originario, presentando con la fine lavori anche la SCA e l'AQE a firma del D.L.

SCIA a completamento, SCA, AQE (spese tecniche ed oneri): € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture, previa presentazione di un titolo abilitativo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Zona omogenea:	in parte zona B - sottozona B2 ed in parte zona E - sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO - La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima Sm non inferiore a mq 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei

casi di demolizione ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato. Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice If è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti. Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo stradale dovrà rispettare quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495. Distanze inferiori a quelle sopra indicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Oltre alla destinazione residenziale, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso articolate per piano, secondo la classificazione del precedente art. 21, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura prevista dal precedente art. 6: Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra; Piani terra: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) n), o); Piani superiori: a), c), g), l). Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona. - Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (Np) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche. Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA - La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura.- Sottozona E1 La sottozona E1 ri-

guarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt.; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.; - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto sub. 9

Il compendio immobiliare consta di un'abitazione ancora allo stato di rustico funzionalmente distribuita al piano primo attraverso un soggiorno/angolo cottura, un disimpegno ed un bagno, e al piano secondo attraverso un disimpegno, una soffitta, un lavatoio ed un ripostiglio; completano la descrizione un balcone al piano primo ed una loggia al piano secondo. Il tutto per una superficie utile lorda complessiva di 45,00 mq per l'abitazione al piano primo, 29 mq per la soffitta, 7,00 mq per la loggia e 13,00 mq per il balcone al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **94,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piave, 53; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile ai piani

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: rustico

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova ancora allo stato grezzo, risultando mancanti le finiture, le pavimentazioni, gli infissi esterni ad eccezione delle persiane, le predisposizioni impiantistiche sono da completare, risultano mancanti gli infissi interni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	la predisposizione risulta da completare

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	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano primo	sup reale lorda	45,00	1,00	45,00
balcone piano primo	sup reale lorda	13,00	0,25	3,25
loc. deposito sottotetto non abitabile	sup reale lorda	29,00	0,35	10,15
loggia piano secondo	sup reale lorda	7,00	0,35	2,45
		94,00		60,85

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Fara in Sabina- Extraurbana/AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

Accessori

sub. 9

1. Posto auto

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 12,00 mq mq

Valore a corpo: € 1800

Note: trattasi di posto auto scoperto ed identificato con il sub. 28

sub. 9

2. Posto auto

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 0,75 mq mq

Valore a corpo: € 112.5

Note: trattasi di ente urbano identificato con il sub. 35 che, ad aggiudicazione avvenuta, andrà fuso con il sub. 28 per costituire un unico posto auto come pertinenza del sub. 9

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche simili compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fara in Sabina per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

sub. 9. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto, con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.552,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano primo	45,00	€ 650,00	€ 29.250,00
balcone piano primo	3,25	€ 650,00	€ 2.112,50
loc. deposito sottotetto non abitabile	10,15	€ 650,00	€ 6.597,50
loggia piano secondo	2,45	€ 650,00	€ 1.592,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.552,50
Valore corpo			€ 39.552,50
Valore Accessori			€ 1.912,50
Valore complessivo intero			€ 41.465,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.465,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub. 9	Abitazione di tipo civile [A2] con an-	60,85	€ 41.465,00	€ 41.465,00

	nesso Posto auto, con annesso Posto auto			
--	--	--	--	--

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%) € 6.219,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.445,25



Lotto: 009

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: sub. 10.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, via Piave, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 10, indirizzo via cornelia, 7, piano 1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 79 mq, rendita € 177,14

Derivante da: Il terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà giusto atto di compravendita del 14.05.2007 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 76532/17492, trascritto il 09.06.2007 ai nn. 6655/4510

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Confini: L'unità immobiliare sub. 9 confina sul lato N-O con il balcone di pertinenza, sul lato N-E in parte con l'area comune sub. 13 ed in parte con il sub. 11, sul lato S-O ha affaccio libero sulla corte del sub. 25 e sul lato S-E confina con il sub. 9

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattandosi di un'unità immobiliare allo stato rustico con finiture ed infissi parzialmente realizzate ed installati, per il caso specifico gli atti catastali corrispondono a quanto dovrebbe essere concluso in conformità al permesso di costruire. Pertanto, per quanto sottolineato, la conformità catastale sarà comunque assicurata se, a fine lavori, questi ultimi saranno stati effettuati in conformità ai documenti depositati presso i Pubblici Uffici ed allegati alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di beni immobili inseriti all'interno di un complesso immobiliare sito in loc. Canneto del Comune di Fara in Sabina, a ca 5 km dall'arteria SS4 Salaria per Roma e a ca 10 km dal centro di Passo Corese, in una zona di completamento edilizio ai margini periferici della frazione medesima, contornata da zone agricole e nelle vicinanze del cimitero.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S.4 5 Km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 450000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. 82875/21092; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/05/2010 ai nn. 7089/1245 ; Note: Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 534 - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 30.11.2010 al n. 1603 di erogazione parziale - In data 17.02.2011 al n. 163 di erogazione parziale - In data 21.11.2013 al n. 1443 di riduzione di somma - In data 21.11.2013 al n. 1444 di restrizione di beni - In data 09.03.2017 al n. 231 di restrizione di beni - In data 22.11.2017 al n. 897 di erogazione a saldo - In data 22.11.2017 al n. 898 di riduzione di somma - In data 22.11.2017 ai nn. 8165/899 di frazionamento in quota Frazione n. 1 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.22 foglio 22 particella 486 sub.29 Frazione n. 2 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.2 Frazione n. 3 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.23 Frazione n. 4 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.24 Frazione n. 5 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.25 foglio 22 particella 486 sub.26 foglio 22 particella 486 sub.33 Frazione n. 6 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.7 Frazione n. 7 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.8 Frazione n. 8 per un montante di



€ 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.9 foglio 22 particella 486 sub.18 foglio 22 particella 486 sub.36 Frazione n. 9 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.10 foglio 22 particella 486 sub.28 foglio 22 particella 486 sub.35 Frazione n. 10 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.12 foglio 22 particella 486 sub.27 foglio 22 particella 486 sub.34

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili; A rogito di verbale di pignoramento immobili Corte di Appello di Roma in data 22/05/2023 ai nn. 14794 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/06/2023 ai nn. 6307/5081; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.33 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Area urbana (F1) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.36 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.35 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.34.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili; A rogito di verbale di pignoramento immobili in data 12/07/2023 ai nn. 22663 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2023 ai nn. /6692; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.21 - terreno censito all'NCT di Fara in Sabina con foglio 22 particella 534 .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non dichiarate.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non dichiarate. Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Millesimi di proprietà:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' stata rilevata la presenza di barriere architettoniche che limitano l'accessibilità all'u.imm.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Classe "G" – I.P.E.= 119,205 KWh/mq x anno**Note Indice di prestazione energetica:** Come da incarico conferito dal Giudice, lo scrivente, ritenendo tale casistica tra quelli per i quali non è esentata la redazione dell'APE, ha provveduto a redigere la medesima mediante l'applicazione delle metodologie suggerite per tali casistiche dalle normative di settore vigenti. Per i componenti di infissi esistenti si è fatto riferimento alle previsioni progettuali. Va da sé che, una volta completata con l'installazione degli impianti, l'APE dovrà essere necessariamente redatta ex novo e depositata in aggiornamento al Catasto Regionale.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/12/1969, ai nn. 1669; trascritto a Rieti, in data 23/12/1969, ai nn. 5031/4138.**Note:** L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS ed OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 09/11/2005 al 14/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/11/2005, ai nn. 17303/11721; trascritto a Rieti, in data 15/11/2005, ai nn. 10156/6982.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/05/2007, ai nn. 76532/17492; trascritto a Rieti, in data 09/06/2007, ai nn. 6655/4510.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Realizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nella frazione di Canneto sull'area identificata al Fg. n. 22, partt. 486-484, in zona omogenea B.2 del vigente P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2005 al n. di prot. 14861

Rilascio in data 22/05/2006 al n. di prot. 45

NOTE: con nota del 16/05/2007, reg. al prot. dell'Ente con il n. 10100 del 17/05/2007, è stato comunicato l'inizio effettivo dei lavori. In data 16/05/2007 è stata comunicata la richiesta di voltura del P. di C. in favore della OMISSIS

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante al progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 18154

Rilascio in data 04/05/2009 al n. di prot.

NOTE: totalità delle varianti presentate, pratiche n. 486 dell'08/01/2008, n. 18154 del 06/08/2008, e n. 2698 del 17/11/2009

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 18227 del 05/08/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione impianto smaltimento acque reflue

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 18227

Numero pratica: D.I.A. prot. 13219 del 05/05/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento di un edificio residenziale pratica edilizia 100/2005

Oggetto: completamento opera edilizia

Presentazione in data 05/05/2010 al n. di prot. 13219

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 17122 del 05/07/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di spostamento di una finestra

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/2023 al n. di prot. 17122

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati/completati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture.

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una SCIA a completamento per poter portare a termine l'esecuzione delle opere in conformità al progetto originario, presentando con la fine lavori anche la SCA e l'AQE a firma del D.L.

SCIA a completamento, SCA, AQE (spese tecniche ed oneri): € 1.800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture, previa presentazione di un titolo abilitativo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Zona omogenea:	in parte zona B - sottozona B2 ed in parte zona E - sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO - La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima Sm non inferiore a mq 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricostruzione di edificio esistente. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei

casi di demolizione ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato. Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice If è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti. Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo stradale dovrà rispettare quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495. Distanze inferiori a quelle sopra indicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Oltre alla destinazione residenziale, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso articolate per piano, secondo la classificazione del precedente art. 21, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura prevista dal precedente art. 6: Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra; Piani terra: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) n), o); Piani superiori: a), c), g), l). Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona. - Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (If) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (Np) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche. Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA - La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura.- Sottozona E1 La sottozona E1 ri-

guarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt.; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt.; 27 - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto sub. 10

Il compendio immobiliare consta di un'abitazione ancora parzialmente allo stato di rustico funzionalmente distribuita al piano primo attraverso un soggiorno/angolo cottura, un disimpegno ed un bagno, e al piano secondo attraverso un disimpegno, una soffitta, un lavatoio ed un ripostiglio; completano la descrizione un balcone al piano primo ed una loggia al piano secondo. Il tutto per una superficie utile lorda complessiva di 44,00 mq per l'abitazione al piano primo, 33 mq per la soffitta, 7,00 mq per la loggia e 13,45 mq per il balcone al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,45**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piave, 53; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile ai piani

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: rustico

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova ancora parzialmente allo stato di rustico, risultando da completare le finiture, le pavimentazioni, gli infissi esterni ad eccezione delle persiane e di alcune finestre, le predisposizioni impiantistiche sono da completare, risultano mancanti gli infissi interni.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	risulta completata la predisposizione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	risulta completata la predisposizione

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	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano primo	sup reale lorda	44,00	1,00	44,00
balcone piano primo	sup reale lorda	13,45	0,25	3,36
loc. deposito sottotetto non abitabile	sup reale lorda	33,00	0,35	11,55
loggia piano secondo	sup reale lorda	7,00	0,35	2,45
		97,45		61,36

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Fara in Sabina- Extraurbana/AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

Accessori

sub. 10

1. Posto auto

Posto al piano T

Svilupa una superficie complessiva di 13,50 mq mq

Valore a corpo: € 2025

Note: trattasi di posto auto scoperto ed identificato con il sub. 29

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e

metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti;
Ufficio tecnico di Fara in Sabina;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;
Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fara in Sabina per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

sub. 10. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.952,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano primo	44,00	€ 700,00	€ 30.800,00
balcone piano primo	3,36	€ 700,00	€ 2.352,00
loc. deposito sottotetto non abitabile	11,55	€ 700,00	€ 8.085,00
loggia piano secondo	2,45	€ 700,00	€ 1.715,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.952,00
Valore corpo			€ 42.952,00
Valore Accessori			€ 2.025,00
Valore complessivo intero			€ 44.977,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.977,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub. 10	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto	61,36	€ 44.977,00	€ 44.977,00

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%)	€ 6.746,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 36.430,45
---	-------------

Lotto: 010

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: sub. 12.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Canneto, via Piave, 53

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 22, particella 486, subalterno 12, indirizzo via cornelia, 7, piano 1-2, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 81 mq, rendita € 177,14Derivante da: Il terreno su cui è stato costruito il complesso edilizio è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà giusto atto di compravendita del 14.05.2007 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 76532/17492, trascritto il 09.06.2007 ai nn. 6655/4510Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.Confini: L'unità immobiliare sub. 12 confina sul lato N-O con il balcone di pertinenza, sul lato N-E affaccia sulla corte del sub. 38, sul lato S-O confina con il sub. 11, mentre sul lato S-E affaccia sull'area comune censita con il sub. 13

Informazioni in merito alla conformità catastale: Trattandosi di un'unità immobiliare ancora parzialmente da ultimare nelle finiture e nelle pavimentazioni, per il caso specifico gli atti catastali corrispondono a quanto dovrebbe essere concluso in conformità al permesso di costruire. Pertanto, per quanto sottolineato, la conformità catastale sarà comunque assicurata se, a fine lavori, questi ultimi saranno stati effettuati in conformità ai documenti depositati presso i Pubblici Uffici ed allegati alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di beni immobili inseriti all'interno di un complesso immobiliare sito in loc. Canneto del Comune di Fara in Sabina, a ca 5 km dall'arteria SS4 Salaria per Roma e a ca 10 km dal centro di Passo Corese, in una zona di completamento edilizio ai margini periferici della frazione medesima, contornata da zone agricole e nelle vicinanze del cimitero.

Caratteristiche zona: di completamento normale**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa)**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S.4 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 450000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. 82875/21092; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/05/2010 ai nn. 7089/1245 ; Note: Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 534 - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 30.11.2010 al n. 1603 di erogazione parziale - In data 17.02.2011 al n. 163 di erogazione parziale - In data 21.11.2013 al n. 1443 di riduzione di somma - In data 21.11.2013 al n. 1444 di restrizione di beni - In data 09.03.2017 al n. 231 di restrizione di beni - In data 22.11.2017 al n. 897 di erogazione a saldo - In data 22.11.2017 al n. 898 di riduzione di somma - In data 22.11.2017 ai nn. 8165/899 di frazionamento in quota Frazione n. 1 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.22 foglio 22 particella 486 sub.29 Frazione n. 2 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.2 Frazione n. 3 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.23 Frazione n. 4 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.24 Frazione n. 5 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.25 foglio 22 particella 486 sub.26 foglio 22 particella 486 sub.33 Frazione n. 6 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a fo-

glio 22 particella 486 sub.7 Frazione n. 7 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.8 Frazione n. 8 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.9 foglio 22 particella 486 sub.18 foglio 22 particella 486 sub.36 Frazione n. 9 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.10 foglio 22 particella 486 sub.28 foglio 22 particella 486 sub.35 Frazione n. 10 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.12 foglio 22 particella 486 sub.27 foglio 22 particella 486 sub.34

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili Corte di Appello di Roma in data 22/05/2023 ai nn. 14794 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/06/2023 ai nn. 6307/5081; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.33 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Area urbana (F1) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.36 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.35 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.34.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili in data 12/07/2023 ai nn. 22663 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2023 ai nn. /6692; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.21 - terreno censito all'NCT di Fara

in Sabina con foglio 22 particella 534 .



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non dichiarate. Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Millesimi di proprietà: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - E' stata rilevata la presenza di barriere architettoniche che limitano l'accessibilità all'u.imm.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Alla data del sopralluogo, pur esistendo delle parti in comune con altre unità immobiliari del complesso edilizio di appartenenza, il debitore esecutato non ha dato indicazioni in merito nè ha dichiarato l'esistenza di un Regolamento di condominio trascritto che riportasse tali indicazioni.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Classe "G" – I.P.E.= 137,215 KWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Come da incarico conferito dal Giudice, lo scrivente, ritenendo tale casistica tra quelli per i quali non è esentata la redazione dell'APE, ha provveduto a redigere la medesima mediante l'applicazione delle metodologie suggerite per tali casistiche dalle normative di settore vigenti. Per i componenti di infissi esistenti si è fatto riferimento alle previsioni progettuali. Va da se che, una volta completata con l'installazione degli impianti, l'APE dovrà essere necessariamente redatta ex novo e depositata in aggiornamento al Catasto Regionale.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/12/1969, ai nn. 1669; trascritto a Rieti, in data 23/12/1969, ai nn. 5031/4138.



Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS ed OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 09/11/2005 al 14/05/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/11/2005, ai nn. 17303/11721; trascritto a Rieti, in data 15/11/2005, ai nn. 10156/6982.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS, con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/05/2007, ai nn. 76532/17492; trascritto a Rieti, in data 09/06/2007, ai nn. 6655/4510.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di Realizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nella frazione di Canneto sull'area identificata al Fg. n. 22, partt. 486-484, in zona omogenea B.2 del vigente P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/08/2005 al n. di prot. 14861

Rilascio in data 22/05/2006 al n. di prot. 45

NOTE: con nota del 16/05/2007, reg. al prot. dell'Ente con il n. 10100 del 17/05/2007, è stato comunicato l'inizio effettivo dei lavori. In data 16/05/2007 è stata comunicata la richiesta di voltura del P. di C. in favore della OMISSIS

Numero pratica: 100/2005, P.di C. n. 45 del 22/05/2006 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire in variante

Per lavori: Variante al progetto originario

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/08/2008 al n. di prot. 18154

Rilascio in data 04/05/2009 al n. di prot.

NOTE: totalità delle varianti presentate, pratiche n. 486 dell'08/01/2008, n. 18154 del 06/08/2008, e n. 2698 del 17/11/2009

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 18227 del 05/08/2011

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di realizzazione impianto smaltimento acque reflue

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/08/2011 al n. di prot. 18227

Numero pratica: D.I.A. prot. 13219 del 05/05/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di completamento di un edificio residenziale pratica edilizia 100/2005

Oggetto: completamento opera edilizia

Presentazione in data 05/05/2010 al n. di prot. 13219

Numero pratica: S.C.I.A. prot. 17122 del 05/07/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: di spostamento di una finestra

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/2023 al n. di prot. 17122

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati/completati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture.

Regolarizzabili mediante: SCIA di completamento

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di una SCIA a completamento per poter portare a termine l'esecuzione delle opere in conformità al progetto originario, presentando con la fine lavori anche la SCA e l'AQE a firma del D.L.

SCIA a completamento, SCA, AQE (spese tecniche ed oneri): € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Trattasi di unità immobiliare in stato di rustico da completare; pertanto, ai fini della fruizione della stessa andranno realizzati gli impianti, i pavimenti, gli infissi e le finiture, previa presentazione di un titolo abilitativo.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Zona omogenea:	in parte zona B - sottozona B2 ed in parte zona E-sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24 - ZONA B: COMPLETAMENTO - La zona B comprende le aree totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In questa zona, laddove il Comune non provveda alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, è consentito l'intervento edilizio diretto, su una superficie minima Sm non inferiore a mq 400, salvi i casi in cui il lotto risulti essere inferiore a tale misura alla data di adozione del presente P.R.G. e si tratti di intervento di completamento o di demolizione e ricos-

truzione di edificio esistente. L'intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione, sia nei casi di demolizione ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, dovrà rispettare gli indici urbanistici ed i parametri edilizi prescritti per ciascuna sottozona, come appresso indicato. Nel caso in cui la cubatura esistente superi tale indice I_f è consentito trasformare entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti. Nella zona B gli interventi edilizi diretti, in assenza di strumento attuativo, dovranno osservare i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non inferiori a m. 5,00; in ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo stradale dovrà rispettare quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495. Distanze inferiori a quelle sopra indicate sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche. Oltre alla destinazione residenziale, negli edifici esistenti e di nuova costruzione, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso articolate per piano, secondo la classificazione del precedente art. 21, purché all'interno dell'area di pertinenza ovvero su un'area adiacente, siano previsti parcheggi di uso pubblico nella misura prevista dal precedente art. 6: Piani seminterrati: locali tecnici ed accessori delle destinazioni principali previste nei piani fuori terra; Piani terra: a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) n), o); Piani superiori: a), c), g), l). Gli eventuali strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le norme generali appresso indicate per ciascuna sottozona. - Sottozona B2, riguardante le zone di completamento già previste dal P.d.F. con i minori indici di fabbricabilità. Sono ammessi interventi diretti. Le nuove edificazioni sulle aree libere interne devono escludere le aree già utilizzate per la cubatura assentita. Le sottozone "B2" devono rispettare i seguenti parametri: - indice di fabbricabilità fondiaria (I_f) = 1,50 mc/mq; - rapporto di copertura (Q) = 40%; - altezza massima (H) = 7,50 mt.; - numero dei piani (N_p) = 2 piani fuori terra più seminterrato - distacco dai confini (DC) = 5,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = di norma 5,00 mt, ovvero "Allineamento" nel caso di allineamenti consolidati lungo le strade pubbliche. Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA - La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, sil-

vopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura. - Sottozona E1 La sottozona E1 riguarda gli ambiti pianeggianti, precollinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; 27 - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **sub. 12**

Il compendio immobiliare consta di un'abitazione ancora parzialmente da completare nelle finiture e nelle pavimentazioni, funzionalmente distribuita al piano primo attraverso un soggiorno/angolo cottura, un disimpegno ed un bagno, e al piano secondo attraverso un disimpegno, una soffitta, un lavatoio ed un ripostiglio; completano la descrizione un balcone al piano primo ed una loggia al piano secondo. Il tutto per una superficie utile lorda complessiva di 45,00 mq per l'abitazione al piano primo, 32,50 mq per la soffitta, 7,00 mq per la loggia e 9,10 mq per il balcone al piano primo.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,60**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Piave, 53; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile ai piani

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta ancora parzialmente da ultimare, risultando da completare le finiture, le pavimentazioni, risultano installati gli infissi esterni e le persiane, le porte interne del solo piano primo, le predisposizioni impiantistiche risultano essere state completate,

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **alluminio** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole portoghesi** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Note	risulta completata la predisposizione

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	risulta completata la predisposizione

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clima-	NO
---	----

tizzazione	
------------	--

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano primo	sup reale lorda	45,00	1,00	45,00
balcone piano primo	sup reale lorda	9,10	0,25	2,28
loc. deposito sottotetto non abitabile	sup reale lorda	32,50	0,35	11,38
loggia piano secondo	sup reale lorda	7,00	0,35	2,45
		93,60		61,10

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2023

Zona: Fara in Sabina- Extraurbana/AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550,00

Valore di mercato max (€/mq): 850,00

Accessori

sub.

12

1. Posto auto

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 12,75 mq mq

Valore a corpo: € 1912

Note: trattasi di posto auto scoperto ed identificato con il sub. 21

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche simili compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Fara in Sabina per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

sub. 12. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.777,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione piano primo	45,00	€ 700,00	€ 31.500,00
balcone piano primo	2,28	€ 700,00	€ 1.596,00
loc. deposito sottotetto non abitabile	11,38	€ 700,00	€ 7.966,00
loggia piano secondo	2,45	€ 700,00	€ 1.715,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.777,00
Valore corpo			€ 42.777,00
Valore Accessori			€ 1.912,00
Valore complessivo intero			€ 44.689,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.689,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
sub. 12	Abitazione di tipo civile [A2] con an-	61,10	€ 44.689,00	€ 44.689,00

	nesso Posto auto			
--	------------------	--	--	--

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%) € 6.703,35

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 36.185,65

Lotto: 011

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: part. 645.

agricolo sito in frazione: Canneto, via Piave, 53

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS) sede in OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria Fara in Sabina, foglio 22, particella 645, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 1288 mq, reddito dominicale: € 5,32, reddito agrario: € 2,66

Derivante da: Il terreno deriva dal frazionamento dell'originaria part. 485, pervenuta al debitore esecutato in piena proprietà giusto atto di compravendita del 14.05.2007 in notar OMISSIS di Roma rep. n. 76532/17492, trascritto il 09.06.2007 ai nn. 6655/4510

Millesimi di proprietà di parti comuni: non dichiarati

Confini: Il terreno di che trattasi risulta confinare: a nord con la part. 565, ad est con la part. 486, a sud con la part. 583 e ad ovest con la strada comunale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di terreno agricolo con qualità colturale Uliveto sito in loc. Canneto del Comune di Fara in Sabina, a ca 5 km dall'arteria SS4 Salaria per Roma e a ca 10 km dal centro di Passo Corese, in una zona di completamento edilizio ai margini periferici della frazione medesima, contornata da zone agricole e nelle vicinanze del cimitero.

Caratteristiche zona: di completamento normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria S.S.4 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 900000,00; Importo capitale: € 450000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 27/05/2010 ai nn. 82875/21092; Iscritto/trascritto a Rieti in data 28/05/2010 ai nn. 7089/1245 ; Note: Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 534 - Terreno in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 30.11.2010 al n. 1603 di erogazione parziale - In data 17.02.2011 al n. 163 di erogazione parziale - In data 21.11.2013 al n. 1443 di riduzione di somma - In data 21.11.2013 al n. 1444 di restrizione di beni - In data 09.03.2017 al n. 231 di restrizione di beni - In data 22.11.2017 al n. 897 di erogazione a saldo - In data 22.11.2017 al n. 898 di riduzione di somma - In data 22.11.2017 ai nn. 8165/899 di frazionamento in quota Frazione n. 1 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.22 foglio 22 particella 486 sub.29 Frazione n. 2 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.2 Frazione n. 3 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.23 Frazione n. 4 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.24 Frazione n. 5 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.25 foglio 22 particella 486 sub.26 foglio 22 particella 486 sub.33 Frazione n. 6 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.7 Frazione n. 7 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.8 Frazione n. 8 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.9 foglio 22 particella 486 sub.18 foglio 22 particella 486 sub.36 Frazione n. 9 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.10 foglio 22 particella 486 sub.28 foglio 22 particella 486 sub.35 Frazione n. 10 per un montante di € 66.200,00 (Capitale € 33.100,00) Attribuita a foglio 22 particella 486 sub.12 foglio 22 particella 486 sub.27 foglio 22 particella 486 sub.34

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili Corte di Appello di Roma in data 22/05/2023 ai nn. 14794 iscritto/trascritto a Rieti in data 22/06/2023 ai nn. 6307/5081; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.33 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Area urbana (F1) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.36 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.35 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Ente urbano in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.34.

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di verbale di pignoramento immobili in data 12/07/2023 ai nn. 22663 iscritto/trascritto a Rieti in data 08/08/2023 ai nn. /6692; avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.22 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.29 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.2 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.23 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.24 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.25 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.26 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.7 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.8 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.9 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.10 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.28 - Abitazione di tipo civile (A2) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.12 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.27 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Fara In Sabina foglio 22 particella 486 sub.21 - terreno censito all'NCT di Fara in Sabina con foglio 22 particella 534 .

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non dichiarate.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: non dichiarate

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non dichiarate.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per la tipologia di bene immobile in vendita non è richiesta la redazione dell'A.P.E.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 09/11/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/12/1969, ai nn. 1669; trascritto a Rieti, in data 23/12/1969, ai nn. 5031/4138.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486



Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS ed OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS codice fiscale OMISSIS dal 09/11/2005 al 14/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 09/11/2005, ai nn. 17303/11721; trascritto a Rieti, in data 15/11/2005, ai nn. 10156/6982.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486

Titolare/Proprietario: OMISSIS con sede in OMISSIS - codice fiscale OMISSIS dal 14/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 14/05/2007, ai nn. 76532/17492; trascritto a Rieti, in data 09/06/2007, ai nn. 6655/4510.

Note: L'atto in questione riguarda i terreni siti in Fara In Sabina ed identificati in catasto al foglio 22 particelle 484 - 485 e 486



7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Terreno agricolo: parte non pertinente



7.2 Conformità urbanistica:**agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 (B.U.R.L. n. 12 del 30 aprile 1997, S.O. n. 4)
Zona omogenea:	zona E- sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA - La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura.- Sottozona E1 La sottozona E1 riguarda gli ambiti pianeggianti, precolinari, e collinari comunque finalizzati al mantenimento della vocazione e del carattere agricolo, dove è necessario favorire l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in essi presenti. La nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, su un'unità aziendale minima di 3 ettari, che rappresenta per la sottozona E1 il lotto minimo d'intervento finalizzato alla produzione agricola. Le nuove costruzioni adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare l'indice di fabbricabilità di 0,02 mc/mq, fino ad una volumetria massima di 800 mc per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Sono inoltre applicabili i seguenti parametri: - altezza massima (H) = 7,00 mt.; - distacco dai confini (DC) = 10,00 mt; - distacco fabbricati (DF) = 10,00 mt; - distacco dal filo stradale (DS) = nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada e comunque maggiore di 10,00 mt.

Note sulla conformità:

Ci si riporta integralmente al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al CTU n. 01 del 09/01/2024, allegato alla presente

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **part. 645**

Il compendio immobiliare consta di un terreno agricolo di qualità colturale Uliveto, posto a ridosso della frazione di Canneto e del cimitero della frazione, caratterizzato da una morfologia leggermente acclive,

conformazione poligonale allungata regolare e da un'accessibilità diretta dalla strada comunale localizzata ad ovest. Il tutto per una superficie catastale complessiva di 1288 mq.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.288,00**

il terreno risulta di forma poligonale allungata regolare ed orografia leggermente acclive

Tessitura prevalente est-ovest

Sistemazioni agrarie presenti diverse piante di ulivo

Colture erbacee spontanee

Colture arboree sì

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'appezzamento di terreno in questione, pur avendo diverse piante di ulivo sulla sua superficie, non risulta essere curato e lavorato, risultando al contempo popolato da diversa vegetazione spontanea

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

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

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	NO
---	----

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

terreno agricolo uliveto	sup reale lorda	1.288,00	1,00	1.288,00
		1.288,00		1.288,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Sono stati considerati altresì i valori agricoli medi della regione agraria di riferimento più recentemente pubblicati a livello regionale per la provincia in cui ricade il terreno

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fara in Sabina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Fara in Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Passo Corese, Osteria Nuova, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche similari a quello oggetto della procedura. Esame dei valori V.A.M. più recenti per il comune di Fara in Sabina per immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:

part. 645. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.443,60.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo uliveto	1.288,00	€ 3,45	€ 4.443,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.443,60
Valore corpo			€ 4.443,60
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.443,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.443,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
part. 645	agricolo	1.288,00	€ 4.443,60	€ 4.443,60

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%)

€ 666,54

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 3.777,06

Data generazione:

17-04-2024

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini