

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

promossa da: **BCC NPLS 2019 S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **125/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/09/2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001, 002**

Esperto alla stima: **GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI**

Codice fiscale: PTRPRZ66C17B627B

Partita IVA: 00779000579

Studio in: Via Biancifiori 41 - 02100 RIETI

Telefono: 0746204945

Email: petruccip66@gmail.com

Allegati:

- 1) Elaborati grafici dei beni pignorati facenti parte del Lotto 1 - (tavole n. 1a-1b-1c) che sostituiscono quelle depositate il 08-09-2023.
- 2) Osservazioni Avv. Sternini
- 3) Risposta alle osservazioni

P.S. per tutto il resto degli allegati fare pieno riferimento a quelli già depositati in data 08/09/2023



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Fara In Sabina (RI) - 02032

### Lotto: 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**foglio 46, particella 1382, subalterno 13**, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via Enrico Fermi 1/3, piano 1-2, comune FARA IN SABINA, categoria A/2, consistenza vani 6.50, rendita catastale € 453,19

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**foglio 46, particella 1382, subalterno 6**, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via Enrico Fermi 1/3, piano S1, comune FARA IN SABINA, categoria C/6, consistenza mq 63, rendita catastale € 165,94

**Corpo:** C

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**foglio 46, particella 1382, subalterno 12**, scheda catastale presente, indirizzo Via Enrico Fermi 1/3, piano T, comune FARA IN SABINA, categoria C/6, consistenza mq 13 (trattasi di posto auto scoperto) rendita catastale € 6,71

### Lotto: 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**foglio 43, particella 39, subalterno 1**, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via Fonte Vecchia, piano S1-T, comune FARA IN SABINA, categoria A/4, consistenza vani 2, rendita catastale € 84,70

**foglio 43, particella 39, subalterno 2**, scheda catastale particella raffigurata nell'elaborato planimetrico, ma non coerente con lo stato di fatto, indirizzo Via Fonte Vecchia, piano S1-T, comune FARA IN SABINA, categoria F/3, rendita catastale ---

**foglio 43, particella 39, subalterno 3**, scheda catastale (particella raffigurata nell'elaborato planimetrico, ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via Fonte Vecchia, piano T, comune FARA IN SABINA, categoria B.C.N.C. (bene comune non censibile alle particelle n. 39 sub 1 e 39 sub 2)

**Corpo:** B



**Categoria:** terreno agricolo (con sopra stanti porzioni di fabbricato e piscina non accatastati)

**foglio 43, particella 459**, qualità uliveto-vigneto, classe 1, superficie catastale mq 4.483, reddito dominicale: € 32,41, reddito agrario: € 18,52,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

### Corpo: A

**Possesso:** L'immobile è occupato dalla proprietaria [redacted] e dai suoi famigliari; trattasi di immobile unito di fatto ad altra unità immobiliare attualmente appartenente al sig. [redacted] (già della Soc. [redacted])

[redacted] in virtù della vendita autenticata dal Notaio Federico Elicio di Roma in data 01/08/2024 rep. 3469 racc. 2072 trascritto a Rieti in data 05/08/2024 al n. 6519 r.p. e al n. 7577 r.g., intercorsa tra La Curatela della società [redacted] ", come in atto rappresentata ed autorizzata, ed il signor N° [redacted]

### Corpo: B

**Possesso:** L'immobile è occupato dalla proprietaria sig.ra [redacted] dai suoi famigliari; trattasi di immobile unito di fatto ad altra unità immobiliare attualmente appartenente al sig. [redacted]

[redacted] in virtù della vendita autenticata dal Notaio Federico Elicio di Roma in data 01/08/2024 rep. 3469 racc. 2072 trascritto a Rieti in data 05/08/2024 al n. 6519 r.p. e al n. 7577 r.g., intercorsa tra La Curatela [redacted] , come in atto rappresentata ed autorizzata, ed il signor [redacted]

### Corpo: C

**Possesso:** L'immobile è occupato dalla proprietaria sig.ra [redacted] dai suoi famigliari; trattasi di immobile unito di fatto ad altra unità immobiliare attualmente appartenente al sig. [redacted]

[redacted] in virtù della vendita autenticata dal Notaio Federico Elicio di Roma in data 01/08/2024 rep. 3469 racc. 2072 trascritto a Rieti in data 05/08/2024 al n. 6519 r.p. e al n. 7577 r.g., intercorsa tra La Curatela [redacted] , come in atto rappresentata ed autorizzata, ed il signor [redacted]

### Si evidenzia pertanto che :

1)-vi è stato l'avvicendamento della proprietà degli immobili [redacted] , a seguito del completamento dell'iter di vendita dalla procedura fallimentare, perfezionatasi in data 01/08/2024, in capo al sig. [redacted] ;

2)-che la situazione conosciuta dagli Ausiliari, in base ai sopralluoghi effettuati nel



corso del 2023 e non più ripetuti, è che la proprietà della esecutata era accorpata e costituente un tutt'uno con quella della S.p.A. che a far data dal 01/08/2024, è divenuta di proprietà del sig.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Bene: - Fara in Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: - Fara In Sabina (RI) - 02032

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RIANO- Soc. Coop.,  
BCC NPLS 2019 S.R.L.,  
RELEASE SPA sede Milano,

Corpo: B

Creditori Iscritti:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RIANO- Soc. Coop.,  
BCC NPLS 2019 S.R.L.



RELEASE SPA sede Milano,

**Corpo: C**  
**Creditori Iscritti:**

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RIANO- Soc. Coop.,  
BCC NPLS 2019 S.R.L.  
RELEASE SPA sede Milano,

**Lotto: 002**

**Corpo: A**  
**Creditori Iscritti:**

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RIANO- Soc. Coop.,  
BCC NPLS 2019 S.R.L.  
RELEASE SPA sede Milano,

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma

**Corpo: B**  
**Creditori Iscritti:**

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RIANO- Soc. Coop.,  
BCC NPLS 2019 S.R.L.  
RELEASE SPA sede Milano,

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma

## 5. Comproprietari

**Beni:** - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Lotto:** 001

**Corpi:** A-B-C

Comproprietari: Nessuno

**Si evidenzia che :**

1)-vi è stato l'avvicendamento della proprietà degli immobili in  
a seguito del completamento dell'iter di vendita dalla procedura  
fallimentare, perfezionatasi in data 01/08/2024, in capo al sig.

2)-che la situazione conosciuta dagli Ausiliari, in base ai sopralluoghi effettuati  
nel corso del 2023 e non più ripetuti, è che la proprietà della esecutata era  
accorpata e costituente un tutt'uno con quella della  
che **a far data dal 01/08/2024**, è divenuta di proprietà  
del sig.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B-C

**Lotto:** 002

**Corpi:** A-B

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Bene:** - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpi:** A-B-C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpi:** A-B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 155.473,50

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** € 220.817,50



Beni in **Fara In Sabina (RI)**  
Frazione  
**PASSO CORESE**  
Indirizzo Via Enrico Fermi 1/3

## Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Si

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione:  
Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3

Note: Abitazione dislocata ai piani primo e secondo sottotetto (n. 1382 sub 13), con corte di pertinenza esclusiva (n. 1382 sub 13), accessibile dal passaggio (n. 1382 sub 11, comune ai sub 12 e 13), con sottostanti cantine, non accatastate, sebbene realizzate in virtù di titoli abilitativi edilizi, ricadenti in buona parte al di sotto delle suddette particelle n. 1382 sub 13-12-11 (che sono di esclusiva proprietà della esecutata [redacted], ed in minima parte al di sotto della particella n. 1382 sub 1 (che è un bene comune non censibile, ai sub da 2 a 13 tutti compresi).

Note: la abitazione nel corso dei sopralluoghi eseguiti nel corso del 2023, è risultata unita di fatto ad altra unità immobiliare (la n. 1382 sub 3, categ. catastale C/1 di mq 58) attualmente appartenente al sig. ([redacted])

[redacted] in virtù della vendita autenticata dal Notaio Federico Elcio di Roma in data 01/08/2024 rep. 3469 racc. 2072 trascritto a Rieti in data 05/08/2024 al n. 6519 r.p. e al n. 7577 r.a., intercorsa tra La Curatela ([redacted]) (Fallimento n. 40/2019 Tribunale di Roma Sezione Fallimentare) come in atto rappresentata ed autorizzata, ed il signor I ([redacted])

Nel corso della presente procedura esecutiva le parti coinvolte hanno evidenziato che per porre in vendita gli immobili pignorati bisogna adeguare la perizia alla procedura fallimentare, e quindi bisogna prevedere la separazione fisica degli immobili pignorati da quelli oggetto di fallimento. Si adotta il medesimo criterio adoperato nel fallimento, ma adoperando una riduzione del **15%**, per quantificare le opere edilizie e le spese tecniche e amministrative necessarie, per tale separazione.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:



**foglio 46, particella 1382, subalterno 13**, scheda catastale presente (ma non coerente), indirizzo Via Enrico Fermi 1/3, piano 1-2, comune FARA IN SABINA, categoria A/2, consistenza 6.50

**Confini:**

- a nord : corte comune n. 1382 sub 1, che confina con Via Enrico Fermi.
- a est : particella n. 5
- a sud : particella n. 1380
- a ovest : particella n. 1382 sub 10

**identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Note: Locale garage, dislocato al piano seminterrato (n. 1382 sub 6)

Note: il garage, nel corso dei sopralluoghi eseguiti nel corso del 2023, è risultato unito di fatto ad altra unità immobiliare (la n. 1382 sub 7, categ. catastale C/6 di mq 64) attualmente appartenente al sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in virtù della vendita autenticata dal Notaio Federico Elcio di Roma in data 01/08/2024 rep. 3469 racc. 2072 trascritto a Rieti in data 05/08/2024 al n. 6519 r.p. e al n. 7577 r.g., intercorsa tra La Curatela della \_\_\_\_\_ (Fallimento n. 40/2019 Tribunale di Roma Sezione Fallimentare) come in atto rappresentata ed autorizzata, ed il \_\_\_\_\_

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~02032 frazione~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~02032 frazione~~ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**foglio 46, particella 1382, subalterno 6**, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via Enrico Fermi 1/3, piano S1, comune FARA IN SABINA, categoria C/6, consistenza 63

**Confini:**

- a nord : corte comune n. 1382 sub 1, che confina con Via Enrico Fermi,
- a est : particella n. 1382 sub 13
- a sud : particella n. 1382 sub 13
- a ovest : particella n. 1382 sub 10

**identificativo corpo: C.**

**Posto auto scoperto [PA] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Note: Posto auto scoperto di mq 13 (n. 1382 sub 12)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~02032 frazione~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~02032 frazione~~ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**





**foglio 46, particella 1382, subalterno 12**, scheda catastale presente, indirizzo Via Enrico Fermi 1/3, piano T, comune FARA IN SABINA, categoria C/6, consistenza mq 13

Confini:

- a nord : corte comune n. 1382 sub 11, che confina corte comune n. 1382 sub 1, che a propria volta confina con Via Enrico Fermi,
- a est : particella n. 5
- a sud : particella n. 1382 sub 13
- ovest : particella n. 1382 sub 3 e sub 13

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: catastalmente riporta una situazione ferma al primo accatastamento del 17/02/1995.

In realtà il fabbricato ha la ben differente consistenza che viene descritta e rappresentata dal sottoscritto CTU nelle quattro planimetrie allegate, e se si fosse provveduto a regolarizzare l'accatastamento il realizzato sarebbe con ogni probabilità censito in categoria A/7 (villino) già dal 2005.

Regolarizzabili mediante: Pratiche Docta

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento in sottoedificazione su bene esclusivo, ristrutturazione, fusione, diversa distruzione degli spazi interni.

Oneri totali : conglobati nel coefficiente riduttivo applicato

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B-C

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili si trovano nella frazione di Passo Corese di Fara in Sabina, nelle immediate vicinanze delle principali attività commerciali, in zona dotata dei principali servizi primari (uffici pubblici, farmacie, sportelli di credito, ufficio postale, e quant'altro).

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Fiano Romano, Capena, Poggio Mirteto.

**Attrazioni paesaggistiche:** centri storici borghi limitrofi.

**Attrazioni storiche:** centri storici borghi limitrofi.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada Firenze-Roma-Napoli, stazione ferroviaria, servizio autobus

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara in Sabina (RI), Via Enrico Fermi 1/3**

**Occupato da :** L'immobile è occupato dalla proprietaria ~~XXXXXXXXXX~~ e dai suoi familiari; trattasi di immobile unito di fatto ad altra unità immobiliare appartenente attualmente appartenente al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ in virtù della vendita autenticata dal Notaio Federico Elicio di Roma in data 01/08/2024 rep. 3469 racc. 2072

**Opponibilità ai terzi:**

Note: L'immobile è occupato dalla proprietaria sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ e dai suoi familiari; trattasi di immobile unito di fatto ad altra unità immobiliare appartenente attualmente appartenente al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ in virtù della vendita autenticata dal Notaio Federico Elicio di Roma in data 01/08/2024 rep. 3469 racc. 2072



**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Fara In Sabina (RI), Via Enrico Fermi 1/3**

**Occupato da**: L'immobile è occupato dalla proprietaria sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ e dai suoi familiari; trattasi di immobile unito di fatto ad altra unità immobiliare attualmente appartenente al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ in virtù della vendita autenticata dal Notaio Federico Elicio di Roma in data 01/08/2024 rep. 3469 racc. 2072

**Opponibilità ai terzi:**

Note: L'immobile è occupato dalla proprietaria sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ e dai suoi familiari; trattasi di immobile unito di fatto ad altra unità immobiliare attualmente appartenente al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ in virtù della vendita autenticata dal Notaio Federico Elicio di Roma in data 01/08/2024 rep. 3469 racc. 2072

**Identificativo corpo: C**

**Posto auto scoperto [PA] sito in Fara In Sabina (RI), Via Enrico Fermi 1/3**

**Occupato da**: L'immobile è occupato dalla proprietaria sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ e dai suoi familiari; trattasi di immobile unito di fatto ad altra unità immobiliare attualmente appartenente al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ in virtù della vendita autenticata dal Notaio Federico Elicio di Roma in data 01/08/2024 rep. 3469 racc. 2072

**Opponibilità ai terzi:**

L'immobile è occupato dalla proprietaria sig. ~~XXXXXXXXXX~~ e dai suoi familiari; trattasi di immobile unito di fatto ad altra unità immobiliare attualmente appartenente al sig. ~~XXXXXXXXXX~~ in virtù della vendita autenticata dal Notaio Federico Elicio di Roma in data 01/08/2024 rep. 3469 racc. 2072

**Si evidenzia che :**

1)-vi è stato l'avvicendamento della proprietà degli immobili ~~XXXXXXXXXX~~ a seguito del completamento dell'iter di vendita dalla procedura fallimentare, perfezionatasi in data 01/08/2024, in capo al sig. ~~XXXXXXXXXX~~

2)-che la situazione conosciuta dagli Ausiliari, in base ai sopralluoghi effettuati nel corso del 2023 e non più ripetuti, è che la proprietà della eseguita era accorpata e costituente un tutt'uno con quella della ~~XXXXXXXXXX~~ che a far data dal 01/08/2024, è divenuta di proprietà del sig. ~~XXXXXXXXXX~~

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C**

**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:

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:

Si evidenzia che :

1)-vi è stato l'avvicendamento della proprietà degli immobili ~~\_\_\_\_\_~~ a seguito del completamento dell'iter di vendita dalla procedura fallimentare, perfezionatasi in data 01/08/2024, in capo al sig. ~~\_\_\_\_\_~~

2)-che la situazione conosciuta dagli Ausiliari, in base ai sopralluoghi effettuati nel corso del 2023 e non più ripetuti, è che la proprietà della eseguita era accorpata e costituente un tutt'uno con quella della ~~\_\_\_\_\_~~ che a far data dal 01/08/2024, è divenuta di proprietà del sig. ~~\_\_\_\_\_~~

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di Riano-Soc. Coop. contro ~~\_\_\_\_\_~~; Importo ipoteca: € 600.000; Importo capitale: € 300.000 ; A rogito di Notaio Sciumbata Domenico di Roma in data 14/01/2009 rep. 74371/18807; Iscritta a Rieti in data 20/01/2009 al n. 211 r.p.; Note: L'ipoteca grava le particelle n. 1382 sub 13-12-6 del foglio 46 di Fara in Sabina di proprietà ~~\_\_\_\_\_~~ e le particelle n. 1382 sub 3-7 del foglio 46 di Fara in Sabina di proprietà ~~\_\_\_\_\_~~

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro ~~\_\_\_\_\_~~ Importo ipoteca: € 1.130.000; Importo capitale: € 565.000 ; A rogito di Notaio Sciumbata Domenico di Roma in data 26/06/2013 Rep. 77195/20831; Iscritta a Rieti in data 28/06/2013 ai n. 5100 R.G. e 422 r.p.; Note: L'ipoteca grava le particelle n. 1382 sub 13-12-6 del foglio 46 di Fara in Sabina, la particella n. 459 del fg. 43 di Fara in Sabina, di proprietà ~~\_\_\_\_\_~~ e le particelle n. 39 sub 1-2-3 del fg. 43 di Fara in Sabina di proprietà ~~\_\_\_\_\_~~

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Release s.p.a. c.f. 06707060965, contro ~~\_\_\_\_\_~~ Importo ipoteca: € 150.000; Importo capitale: € 121.886,02 ; Tribunale di Rieti in data 02/03/2012 rep. n. 47; Iscritta a Rieti in data 14/04/2014 ai n. 3054 r.g. e 202 r.p.; Note: L'ipoteca grava le particelle n. 1382 sub 13-12-6 del foglio 46 di Fara in Sabina, la particella n. 459 del fg. 43 di Fara in Sabina, di proprietà ~~\_\_\_\_\_~~ e le particelle n. 39 sub 1-2-3 del fg. 43 di Fara in Sabina di proprietà ~~\_\_\_\_\_~~ e la particella n. 152 del foglio 53 di Fara in Sabina di proprietà ~~\_\_\_\_\_~~

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Bianchi Dino s.r.l. c.f. 00212630479 contro ~~\_\_\_\_\_~~; Importo ipoteca: € 30.000; Importo capitale: € 20.528 ; Tribunale di Roma in data 21/02/2017 rep. 4475; Iscritta a Rieti in data 17/05/2017 ai n. 3630 r.g. e 373 r.p. ; Note: L'ipoteca grava le particelle n. 1382



sub 13-12-6 del foglio 46 di Fara in Sabina di proprietà ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. c.f. 05033050260, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~; Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti in data 06/10/2022 rep. 1018 trascritto a Rieti in data 07/11/2022 ai n. 10564 r.g. e 8954 r.p.; Il pignoramento grava le particelle n. **1382 sub 13-12-6** del foglio 46 di Fara in Sabina, la particella n. 459 del fg. 43 di Fara in Sabina, di proprietà ~~XXXXXXXXXXXX~~ e le particelle n. 39 sub 1-2-3 del fg. 43 di Fara in Sabina di proprietà ~~XXXXXXXXXXXX~~  
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

- Pignoramento a favore di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ contro ~~XXXXXXXXXXXX~~; Tribunale di Rieti in data 14/01/2011 rep. 649 trascritto a Rieti in data 11/03/2011 al n. 1670; Il pignoramento grava le particelle n. **1382 sub 13-12-6** del foglio 46 di Fara in Sabina di proprietà ~~XXXXXXXXXXXX~~  
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna nuova formalità.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara In Sabina (RI), Via Enrico Fermi 1/3  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.  
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:  
Millesimi di proprietà: Non specificato  
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato  
Attestazione Prestazione Energetica: da far redarre a cura del Custode  
Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato  
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B  
Garage o autorimessa [G] sito in Fara In Sabina (RI), Via Enrico Fermi 1/3  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.



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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** C

**Posto auto scoperto [PA] sito in Fara In Sabina (RI), Via Enrico Fermi 1/3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Corpi A-B-C (p.lle 1382 sub 13-12-6 fg. 46).

~~Corpo B~~ per 1/1 della piena proprietà in separazione dei beni dal 20/11/1997 alla attualità in virtù di Atto Notaio Carlo Bellini di Poggio Mirteto rep. 20845 trascritto a Rieti in data 5/12/1997 ai nn. 7530 r.g. e 5935 r.p. dalla ~~Atto Notaio~~

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 23 del 30/11/1991

Intestazione: ~~Atto Notaio~~

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 5 fabbricati per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/1989 al n. di prot. 15229

Rilascio in data 30/11/1991

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Numero pratica: Permesso di costruire in sanatoria n. 14 del 15/05/2003

Intestazione: ~~Atto Notaio~~

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Definizione domanda di sanatoria edilizia, presentata un data 25/02/1995 prot.



2779, ~~di Corso Garibaldi n. 100 - Fara In Sabina (RI) CAP: 02032~~, per opere in difformità dalla Concessione Edilizia n. 23/1991  
Rilascio in data 15/05/2003  
NOTE: Il P.d.C. in sanatoria fa espresso riferimento alle particelle n. 1382 subb. 1-3-6-7-11-12-13 del foglio 46 di Fara in Sabina.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Numero pratica: Permesso di costruire in sanatoria n. 06 del 19/04/2004 (pratica edilizia n. 3/2003)

Intestazione: ~~Comune di Fara In Sabina (RI) CAP: 02032~~

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione scala interna, diversa distribuzione interna, trasformazione di una porta in finestra, cambio della destinazione d'uso, ecc.

Presentazione in data 02/05/2003 al n. di prot. 7356

Rilascio in data 19/04/2004

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Numero pratica: Permesso di costruire n. 23 del 28/04/2005 (pratica edilizia n. 60/2004)

Intestazione: ~~Comune di Fara In Sabina (RI) CAP: 02032~~

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria, costruzione di una intercapedine e locale cantina interrato

Presentazione in data 11/04/2004 al n. di prot. 10552

Rilascio in data 28/04/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 23 del 30/11/1991

Intestazione: ~~Comune di Fara In Sabina (RI) CAP: 02032~~

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di n. 5 fabbricati per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/1989 al n. di prot. 15229

Rilascio in data 30/11/1991

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Numero pratica: Permesso di costruire in sanatoria n. 06 del 19/04/2004 (pratica edilizia n. 3/2003)

Intestazione: ~~Comune di Fara In Sabina (RI) CAP: 02032~~

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: realizzazione scala interna, diversa distribuzione interna, trasformazione di una porta in finestra, cambio della destinazione d'uso, ecc.

Presentazione in data 02/05/2003 al n. di prot. 7356

Rilascio in data 19/04/2004

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Numero pratica: Permesso di costruire n. 23 del 28/04/2005 (pratica edilizia n. 60/2004)

Intestazione: ~~Comune di Fara In Sabina (RI) CAP: 02032~~



Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: manutenzione straordinaria, costruzione di una intercapedine e locale cantina interrato  
Presentazione in data 11/04/2004 al n. di prot. 10552  
Rilascio in data 28/04/2005  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Posto auto scoperto [PA]** sito in **Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 23 del 30/11/1991  
Intestazione: ~~Consorzio Edilizio Fara in Sabina~~  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione di n. 5 fabbricati per civile abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 21/11/1989 al n. di prot. 15229  
Rilascio in data 30/11/1991.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Posto auto scoperto [PA]** sito in **Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Numero pratica: Permesso di costruire in sanatoria n. 06 del 19/04/2004 (pratica edilizia 63/2003)  
Intestazione: ~~Consorzio Edilizio Fara in Sabina~~  
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Per lavori: realizzazione scala interna, diversa distribuzione interna, trasformazione di una porta in finestra, cambio della destinazione d'uso, ecc.  
Presentazione in data 02/05/2003 al n. di prot. 7356  
Rilascio in data 19/04/2004  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Posto auto scoperto [PA]** sito in **Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Numero pratica: Permesso di costruire n. 23 del 28/04/2005 (pratica edilizia n. 60/2004)  
Intestazione: ~~Consorzio Edilizio Fara in Sabina~~  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: manutenzione straordinaria, costruzione di una intercapedine e locale cantina interrato  
Presentazione in data 11/04/2004 al n. di prot. 10552  
Rilascio in data 28/04/2005  
**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Abitabilità/Agibilità** : Non risulta richiesta e pertanto mai rilasciata

#### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2] (corpo A)**

**Garage o autorimessa [G] (corpo B)**

**Posto auto scoperto [PA] (corpo C)**

Gli immobili facenti parte del LOTTO 1, sono parte di una costruzione edificata in virtù di concessione edilizia n. 3 rilasciata dal sindaco di Fara in Sabina in data 30/11/1991, che prevedeva la realizzazione di n. 5 edifici ad uso residenziale, e sono parte dell'edificio, dei 5 anzidetti, denominato "B" in origine costituito da una sorta di costruzione di tipo bifamiliare, con comprendeva un piano interrato ad uso garage accessibile esclusivamente da una rampa carrabile comunicante con Via Enrico Fermi, mentre la unità abitativa era dislocata al piano primo, accessibile da una scala che dal giardino di pertinenza esclusiva dipartiva fino a smontare su un ballatoio al piano primo, e disponeva



di locali sottotetto comunicanti col piano primo sottostante, ad uso non residenziale (locale di sgombero, lavatoio e stenditoio)

Sotto la abitazione così come pocanzi descritta, era stato previsto anche un locale negozio accessibile indipendentemente, dislocato al piano terra, accessibile dalla corte comune n. 1382 sub 1.

Da i disegni di progetto si evince in maniera evidente che la corte residua dalla costruzione, particella n. 1382, veniva suddivisa, attraverso opere quali recinzioni e accessi, in due porzioni, destinate a divenire pertinenze esclusive delle unità immobiliari.

Venne depositato in catasto, in data 22/05/1995, da parte del costruttore, in quel momento unico proprietario, l'accatastamento del fabbricato, l'elaborato planimetrico, tutt'ora agli atti, con il quale, sebbene notoriamente questo elaborato sia considerato un elaborato di natura indicativa, furono definite prima dei rogiti di vendita, le porzioni di corte, attribuite alle unità immobiliari.

Si precisa che tali dati di accatastamento sono poi stato oggetto degli atti pubblici di compravendita e pertanto le corti così come definite con l'elaborato planimetrico, sono di fatto divenute di esclusiva proprietà di coloro che le acquistarono.

La attuale proprietaria degli immobili pignorati, ~~XXXXXXXXXX~~ acquistava la porzione garage (sub 6), un posto auto esclusivo (sub 12), e la abitazione ai piani 1 e 2 sopra descritta con una porzione di giardino esclusivo (sub 13), direttamente, dalla soc. costruttrice con atto in data 20/11/1997.

Acquistava anche i diritti del bene comune sub 11 (passaggio comune ai sub 13 e 12), oltre che i diritti sul bene comune sub 1 (corte comune ai sub da 2 a 13 tutti compresi). La attuale proprietaria successivamente al suddetto atto di acquisto, definiva la pratica di sanatoria edilizia presentata dall'A.U. della soc. costruttrice ~~XXXXXXXXXX~~ in data 25/02/1995 prot. 2779, ottenendo il rilascio di P.d.C. in sanatoria n. 06 del 19/04/2004, ed eseguiva successivamente una serie di modifiche attraverso il conseguimento di due titoli edilizi (meglio indicati in perizia e che qui non si ripetono) attraverso i quali si giungeva alla odierna situazione nella quale:

1-il locale ex negozio sub 3, (all'epoca appartenente alla ~~XXXXXXXXXX~~) è divenuta una parte integrante della abitazione soprastante (sub 13 di propr. della esegutata), attraverso la realizzazione di una scala interna comunicante con i livelli superiori ed inferiore, assumendo la destinazione d'uso soggiorno-pranzo, cucina e wc, ponendo in essere di atto quindi una "fusione" delle unità immobiliari di proprietà della esegutata e quella della ~~XXXXXXXXXX~~ (catastalmente la cosa sarebbe stata risolvibile attraverso pratiche docfa relative a c.d. "unità immobiliari unite di fatto", ma la cosa non è mai stata fatta);

2-il locale garage (sub 6 di propr. della esegutata) è stato accorpato con il garage confinante (sub 7, all'epoca appartenente ~~XXXXXXXXXX~~), attraverso la eliminazione del ramezzo che li separava, ed il tutto è stato reso comunicante con il livello superiore (cioè a dire quello che era il negozio ~~XXXXXXXXXX~~ attraverso una scala interna; ponendo in essere di fatto quindi anche in questo caso una "fusione" delle unità immobiliari di proprietà della esegutata e quella della ~~XXXXXXXXXX~~ catastalmente la cosa sarebbe stata risolvibile attraverso pratiche docfa relative a c.d. "unità immobiliari unite di fatto", ma la cosa non è mai stata fatta);

3-all'interno della corte di pertinenza esclusiva del sub 13, sono state realizzate una serie di costruzioni interrato,

in parte ricadenti in proiezione al di sotto della corte esclusiva sub 13 della abitazione (e che quindi il ctu considera di esclusiva proprietà della esegutata)

in parte ricadenti in proiezione al di sotto del posto auto scoperto sub 12 abitazione (e che quindi il ctu considera di esclusiva proprietà della esegutata)

in parte al di sotto del passaggio comune sub 11, ai sub 12 e 13 sempre di propr. della esegutata, (e che quindi il ctu considera di esclusiva proprietà della esegutata)

Quindi fin qui, sostanzialmente tutte le descritte sotto edificazioni ricadono sempre al di sotto delle corti di propr. esclusiva della esegutata ed è per tale ragione che questo ctu le ha considerate di proprietà esclusiva della esegutata, stante anche l'inesistenza di atti trascritti interscambiati tra la esegutata e la ~~XXXXXXXXXX~~ per la cessione di diritti sull'area, salvo diverso parere delle parti coinvolte nella procedura esecutiva e neppure sono trascorsi più di 20 anni.

A titolo esemplificativo nel momento in cui queste porzioni di immobili, dovessero essere





accatastate, non potrebbero che venire intestate in catasto alla proprietaria del terreno cioè a dire a ~~XXXXXXXXXX~~ per 1/1.

Alcune porzioni di dette sotto edificazioni ricadono però in minima parte anche al di sotto della corte comune sub 1 (comune ai sub da 2 a 13 tutti compresi) e quanto ivi ricadente verrà stralciato dalla perizia prevedendone fisicamente la tombatura.

Questa ultima situazione, in sintesi, deriva da ultimo : dal P.d.C. n. 23 del 28/04/2005, dal precedente P.d.C. n. 06 del 19/03/2004, e dal precedente P.d.C. in sanatoria n. 14 del 15/05/2003.

Si precisa che tale "fusione" di unità immobiliari appartenenti a ditte diverse, da un punto di vista urbanistico-edilizio si è potuto verificare in virtù del fatto che ~~XXXXXXXXXX~~ era una società i cui rappresentanti legali erano soggetti dello stesso nucleo familiare che abita l'immobile nel suo insieme.

Detta situazione, si precisa, è stata riscontrata nel corso dei primi accessi, effettuati nel corso del 2023 (e non più ripetuti).

Si precisa anche che da recenti aggiornamenti ipotecari e catastali è emerso che le particelle n. 1382 sub 3 e sub 7 (già di proprietà della ~~XXXXXXXXXX~~ sono attualmente di proprietà del sig. ~~XXXXXXXXXX~~ per i motivi indicati in perizia).

Tutte le modifiche edilizie consequenziali ai predetti titoli edilizi del 2003-2004 e 2005, non furono mai riportate in catasto, dove figurano tutt'ora le planimetrie catastali dell'originario accatastamento presentato in data 17/02/1995.

Le predette modifiche vengono riportate nelle quattro planimetrie redatte dal CTU nelle quali sono evidenziate le differenze tra planimetrie catastali, situazione reale e situazioni risultanti dagli elaborati allegati ai titoli edilizi sopra richiamati.

Va anche evidenziato che sono state eseguite opere in difformità dai titoli edilizi, che hanno soprattutto determinato un mutamento della destinazione d'uso del piano seminterrato, che da garage e cantine, risulta adibito a salone/taverna con cucina e bagno, e che i locali sono dotati anche di impianto di riscaldamento, e finiture tipiche dei locali ad uso residenziale.

Tali mutamenti della destinazione d'uso si rilevano anche nel piano secondo sottotetto, dove in luogo delle assentite soffitte, per loro natura e altezze, non abitabili, sono state rinvenute camere da letto; il piano è anch'esso dotato anche di impianto di riscaldamento, e finiture tipiche dei locali ad uso residenziale, e presenta anche una differente distribuzione degli spazi interni, con tramezzi e aperture interne modificate. Le riscate superfici assentite per uso abitativo, evidenziano uno sfruttamento già al limite della fertilità edificatoria, ed ogni altra superficie ottenuta attraverso opere non autorizzate costituisce, ad avviso di questo CTU, opera insanabile da un punto di vista amministrativo. Le opere sopra descritte risultano realizzate in totale difformità rispetto a tutti i titoli edilizi indicati in perizia e si esclude la possibilità di una sanatoria ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.

Regolarizzabili mediante : riduzione in pristino parziale attraverso:

- dismissione degli impianti di riscaldamento nelle zone della costruzione non destinate all'uso residenziale (piano seminterrato e piano secondo sottotetto), attraverso la rimozione di radiatori, il taglio delle tubazioni che dipartono dalla caldaia, con contestuale asportazione di tubazioni e radiatori, e definitiva chiusura con malta cementizia, delle zone interessate dai sopra citati interventi di rimozione;
- ripristino della rampa di accesso al garage.
- rimozione di una tettoia abusiva insistente sulla parte retrostante il fabbricato,

Nel corso della procedura esecutiva è emersa l'impossibilità di procedere alla vendita contestuale delle unità immobiliari in capo alla esecutata ed in capo al fallimento, con divisione del ricavato dalla vendita, pro quota.

Il ctu, seguendo l'orientamento della procedura Fallimentare n. 40/2019 azionata presso il Tribunale Civile di Roma – Sez. Fallimentare, ha proceduto ad una rivisitazione della propria perizia depositata prevedendo, in questa nuova perizia, la separazione delle porzioni oggetto di pignoramento da quelle oggetto di fallimento e quindi.

Nelle quattro planimetrie allegate, relativi ai piani S1, T, 1° e 2° (o sottotetto) in colore magenta, sono state riportate tutte quelle opere a ciò necessarie.

La abitazione, nonostante la separazione dalla sottostante porzione al piano terra,



attraverso la demolizione della scala di collegamento, risulterà comunque fruibile essendo l'unità di autonoma cucina, oltre che di 2 camere da letto, 2 bagni, e soprastanti soffitte. Per accedere alla abitazione va solo ripristinato come accesso principale quello già esistente nel ballatoio al piano primo, cui si accede dalla scala esistente che diparte dal giardino al piano terra.

Descrizione delle opere progettuali e da realizzare:

Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto si ritiene applicabile, ad alcune delle opere realizzate, (ci si riferisce a quelle che hanno interessato e solo porzioni oggetto di pignoramento) possibili sia negli anni 2003-2004-2005 sia attualmente; nello specifico riguardano la sanatoria della scala piano primo-secondo e la previsione della chiusura dell'asola del solaio che rende comunicante il piano primo con il piano terra;

sanatoria di tutte le difformità interne (differente distribuzione degli spazi interni) come evidenziate nei 4 elaborati grafici, che risultano difformi rispetto all'ultimo titolo edilizio (P.d.C. 23/2005);

tutto ciò che non è sanabile va ricondotto allo stato autorizzato.

**Oneri Totali** : conglobati nella riduzione stimata del 15% salvo migliori calcoli che potranno essere fatti dal Comune e dagli enti interessati al momento dell'inoltro delle pratiche edilizie e delle relative istruttorie.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B-C

Si ritiene di avere rese edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva e resi edotti coloro che saranno interessati all'acquisto degli immobili oggetto di perizia e di stima, nella maniera più esaustiva possibile, della situazione oggi conosciuta dal CTU in base alla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico di Fara in Sabina a seguito dell'accesso agli atti. Si ritiene soprattutto di avere adeguatamente informato gli interessati all'acquisto delle eventuali problematiche che potrebbero nascere in una successiva vendita ordinaria, rispetto a quella oggetto della presente procedura esecutiva.

In ogni caso si precisa che la definizione della situazione urbanistico-edilizia, e catastale, prospettata dal CTU, deve passare al vaglio della pubblica amministrazione tramite la presentazione di idonei elaborati progettuali raffiguranti lo stato approvato, lo stato esistente e lo stato futuro; P.A. che potrebbe anche non condividere o condividere in parte le soluzioni ipotizzate dal CTU in questa perizia, ed avrà solo sulla scorta degli elaborati progettuali la possibilità di meglio quantificare le somme da far pagare, anche in relazione alle scelte progettuali ed alle scelte del genere di interventi che si intenderà porre in essere che restano nella discrezione del proprietario e del Tecnico che dallo stesso verrà incaricato.

## 7.2: Conformità urbanistica:

**Fara in Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Passo Corese, Via Enrico Fermi 1/3**

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE
In forza della delibera:	PIANO REGOLATORE GENERALE 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 C - Espansione, sottozona C4 regolata dall'art. 25 delle NTA .
Norme tecniche di attuazione:	



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	<p>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. 21 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</p>



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.

#### Note sulla conformità:

Nel caso dei garage, in cui va costruito un tramezzo di separazione con il garage adiacente n. 1382/7, c'è anche da osservare che la rampa per accedervi è stata modificata rispetto alle previsioni di progetto, con realizzazione di muretti di sostegno e scalinate, opere che non consentono di fare sì che il locale garage possa essere utilizzato per il ricovero degli autoveicoli.

La cosa assume una certa rilevanza, tenuto conto che la Via Enrico Fermi è strada senza uscita, anche di modeste dimensioni, e priva di sufficienti spazi di manovra, ma soprattutto di parcheggi.

Per questa ragione non si può allo stato dichiarare una conformità urbanistica, che può essere sanata solo attraverso il ripristino della rampa di accesso al garage della eseguita. Temporaneamente si può ovviare attraverso l'utilizzo in maniera più incisiva della corte di pertinenza esclusiva tra l'altro accessibile tramite un cancello carrabile.

Tale temporanea opzione è risultata praticabile essendo possibile il parcheggio di almeno 3 autovetture sacrificando ovviamente il giardino a tale uso e può rappresentare nell'immediato una soluzione per decongestionare il transito nella via Enrico Fermi, rivelatosi estremamente difficoltoso.

Ovviamente va tenuto conto che il parcheggio di autovetture va a gravare sui solai di copertura delle sopra descritte sotto edificazioni realizzate al di sotto della suddetta corte esclusiva della eseguita.

Nella ipotesi, che gli acquirenti dal Fallimento e gli acquirenti dalla procedura esecutiva, siano gli stessi soggetti, tutte le opere per separare le proprietà potrebbero non essere più necessarie.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C**

#### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

La abitazione è dislocata ai piani primo e secondo (sottotetto), e dispone di una corte di pertinenza esclusiva, con diritto ai beni comuni non censibili n. 1382 sub 11 e 1.

E' accessibile tramite una scala in cemento armato che diparte dalla corte esclusiva e smonta in un ballatoio-balcone al piano primo, dal quale si può accedere indipendentemente alla abitazione pignorata.

Nel corso del 2004-2005 sono stati autorizzati dal comune di Fara in Sabina lavori edili, che hanno determinato una fusione tra le suddette unità immobiliari pignorate, e due altre unità immobiliari, non pignorate, (che sono state oggetto della procedura di fallimento n. 40/2019



presso il Tribunale di Roma, all'epoca dei titoli edilizi e dei lavori appartenenti alla ~~causa~~, e che sono costituite, queste ultime, da un locale negozio al piano terra (oggetto in virtù dei titoli edilizi rilasciati anche di cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione) e di un garage al piano interato, adiacente quello oggetto di esecuzione immobiliare; i due garage sono stati tra loro resi comunicanti attraverso la eliminazione del tramezzo che li separava.

I lavori di cui sopra hanno determinato che le unità immobiliari, oggetto della presente procedura esecutiva, e quelle soggette a procedura di fallimento 40/2019, sono risultate nel corso dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2023 e non più ripetuti, tra loro fuse e tra loro collegate e comunicanti attraverso scale interne, e dotate degli stessi impianti tecnologici (elettrico, di riscaldamento, fognario, idrico, e quant'altro).

Da un punto di vista catastale, sarebbero state da considerarsi, se accatastate nel 2005, unità immobiliare oggetto di fusione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, creazione di unità unite di fatto, salvo altre causali.

Pur essendo l'accorpamento della proprietà della abitazione pignorata alla all'epoca pror. ~~causa~~ così come del garage pignorato al garage adiacente anch'esso appartenente all'epoca alla ~~causa~~, si precisa che sono opere realizzate tramite i titoli edilizi citati in perizia.

Le proprietà, interessate dalla presente procedura esecutiva ma anche dalla procedura fallimentare, sono state descritte al punto 7.1 che precede, e nelle quattro planimetrie redatte dal ctu.

Nella ipotesi, che gli acquirenti dal Fallimento e gli acquirenti dalla procedura esecutiva, siano gli stessi soggetti, tutte le opere per separare le proprietà potrebbero non essere più necessarie.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~causa~~ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~00000000000~~ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1, 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le unità immobiliari si presentano in buone condizioni generali, ma presentano la situazione che deriva dai permessi di costruire del 2003 e 2004 e 2005, che hanno determinato una fusione tra unità immobiliari appartenenti a soggetti diversi, determinando a titolo esemplificativo, di fatto, la esistenza di quelle che catastalmente vengono censite come "unità immobiliari unite di fatto".

Censimento che non è mai avvenuto tramite le necessarie variazioni catastali, nonostante i lavori siano stati eseguiti da quasi venti anni.

La situazione catastale sia da un punto di vista censuario che planimetrico ricalca tutt'ora il primo accatastamento del 1995.

#### Impianti:

##### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI ma da separare
Epoca di realizzazione/adequamento	1991-2004



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio
Stato impianto	Funzionante ma da separare ed in parte da dismettere (ne Isottotetto)
Epoca di realizzazione/adequamento	1991-2004

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
sog giorno con angolo cottura (P.1°)	sup reale netta (compreso il solaio da ripristinare)	24,27	1,00	24,27
camera P.1°	sup reale netta	10,57	1,00	10,57
camera P.1°	sup reale netta	10,61	1,00	10,61
wc1 - P.1°	sup reale netta	3,57	1,00	3,57
wc2 - P.1°	sup reale netta	3,76	1,00	3,76
disimpegno P.1°	sup reale netta	5,17	1,00	5,17
balcone 1 - P.1°	sup reale netta	10,00	0,25	2,50



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 125 / 2022

balcone 2 e scala esterna - P.1°	sup reale netta	10,00	0,25	2,50
piano 2° (sottotetto) - soffitta	sup reale netta	11,50	0,60	6,90
piano 2° (sottotetto) - soffitta	sup reale netta	24,32	0,60	14,59
piano 2° (sottotetto) - wc	sup reale netta	5,30	0,70	3,71
piano 2° (sottotetto) - lavatoio	sup reale netta	3,70	0,70	2,59
piano 2° (sottotetto) - soffitta	sup reale netta	7,65	0,30	2,30
piano 2° (sottotetto) - terrazzo	sup reale netta	4,12	0,20	0,82
area scoperta esclusiva (piano terra)	sup reale netta	82,64	0,10	8,26
porzioni di cantine, intercapedine, non accatastate, sotto-edificate rispetto alle porzioni di propr. Paniccia Daniela) e munite di titolo abilitativo edilizio	sup reale netta	60,85	0,25	15,21

Totali 117,33

Ambiente: si ritiene che il sito non necessiti di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Tra tasi di locale garage al piano interrato. Nel corso del 2003-2004 sono stati conseguiti titoli edizi e realizzati lavori, che hanno determinato una fusione tra le unità immobiliari pignorate, e due altre unità immobiliari, non pignorate, oggetto della procedura di fallimento n. 40/2019 presso il Tribunale di Roma, (all'epoca dei titoli e dei lavori appartenenti alla ~~proprietà~~). Sono costituite, queste ultime, da un locale negozio al piano terra (oggetto in virtù dei titoli edizi rilasciati anche di cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione) e di un garage al piano interrato, adiacente quello oggetto di esecuzione immobiliare; i due garage sono stati resi tra loro comunicanti attraverso la eliminazione del tramezzo che li separava. I lavori di cui sopra hanno determinato che la unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, e quelle soggette a procedura di fallimento 40/2019, risultarono, all'epoca dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2023, e non più ripetuti), tra loro unite e tra loro collegate attraverso scale interne, e dotate degli stessi impianti tecnologici (elettrico, di riscaldamento, fognario, idrico, e quant'altro). Da un punto di vista catastale, sarebbero state, se accatastate già dal 2005, da considerarsi unità immobiliare oggetto di fusione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, creazione di unità unite di fatto, salvo altre causali. Pur essendo l'accorpamento della proprietà della abitazione pignorata alla pror. ~~esecutiva~~, così come del garage pignorato al garage adiacente n. 1382/7 (appartenente ad altro soggetto) si precisa che sono opere realizzate tramite i titoli edilizi citati in perizia. Le proprietà, interessate dalla presente procedura esecutiva ma anche dalla procedura fallimentare, sono state descritte al punto 7.1 che precede, e nelle quattro planimetrie redatte da ctu. Nella ipotesi, che gli acquirenti dal Fallimento e gli acquirenti dalla procedura esecutiva, sia gli stessi soggetti, tutte le opere per separare le proprietà potrebbero non essere più necessarie.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~proprietà~~ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale:

separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Ne sono

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1991

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le unità immobiliari si presentano in buone condizioni generali, ma presentano la situazione che deriva dai permessi di costruire del 2003 e 2004, che hanno determinato una fusione tra unità immobiliari appartenenti a soggetti diversi, determinando a titolo esemplificativo, di fatto, la esistenza di quelle che catastalmente vengono censite come "unità immobiliari unite di fatto".

La loro regolarizzazione che non è ancora avvenuta tramite le necessarie variazioni catastali, nonostante i lavori siano stati eseguiti da quasi venti anni.

La situazione catastale sia da un punto di vista censuario che planimetrico ricalca tutt'ora il primo accatastamento del 1995.

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)**







Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
posto auto scoperto	sup reale netta	13,00	1,00	13,00

Ambiente: si ritiene che il sito non necessiti di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B-C

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa basata su compravendite di immobili simili verificatesi di recente.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

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:  
Osservatorio del Mercato Immobiliare: 2° semestre 2023

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Abitazioni civili in stato normale da 1.300 €/mq a 1.900 €/mq  
Abitazioni civili in stato ottimale da 1.700 €/mq a 2.300 €/mq  
Box civili in stato normale da 560 €/mq a 780 €/mq;

Altre fonti di informazione: Annunci online di agenzie immobiliari e simili..

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.995,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 125 / 2022

soggiorno con angolo cottura (P.1°)	24,27	€ 1.500,00	€ 36.405,00
camera P.1°	10,57	€ 1.500,00	€ 15.855,00
camera P.1°	10,61	€ 1.500,00	€ 15.915,00
wc1 - P.1°	3,57	€ 1.500,00	€ 5.355,00
wc2 - P.1°	3,76	€ 1.500,00	€ 5.640,00
disimpegno P.1°	5,17	€ 1.500,00	€ 7.755,00
balcone 1 - P.1°	2,50	€ 1.500,00	€ 3.750,00
balcone 2 e scala esterna - P.1°	2,50	€ 1.500,00	€ 3.750,00
piano 2° (sottotetto) - soffitta	6,90	€ 1.500,00	€ 10.350,00
piano 2° (sottotetto) - soffitta	14,59	€ 1.500,00	€ 21.885,00
piano 2° (sottotetto) - wc	3,71	€ 1.500,00	€ 5.565,00
piano 2° (sottotetto) - lavatoio	2,59	€ 1.500,00	€ 3.885,00
piano 2° (sottotetto) - soffitta	2,30	€ 1.500,00	€ 3.450,00
piano 2° (sottotetto) - terrazzo	0,82	€ 1.500,00	€ 1.230,00
area scoperta esclusiva (piano terra)	8,26	€ 1.500,00	€ 12.390,00
porzioni di cantine, intercapedine, non accatastate, sotto-edificate e munite di titolo	15,21	€ 1.500,00	€ 22.815,00



abilitativo edilizio,  
sotto stanti le  
porzioni di propr.  
Pariccia Daniela)

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 175.995,00
Valore Corpo	€ 175.995,00
Valore complessivo intero	€ 175.995,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 175.995,00

**B. Garage o autorimessa [G]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.210,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
garage piano S1°	63,00	€ 670,00	€ 42.210,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 42.210,00
Valore Corpo	€ 42.210,00
Valore complessivo intero	€ 42.210,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 42.210,00

**C. Posto auto scoperto [PA]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
posto auto scoperto	13,00	€ 300,00	€ 3.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 3.900,00
Valore Corpo	€ 3.900,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 3.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.900,00

**Riepilogo:**

ID	Immabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 125 / 2022

A	Abitazione di tipo civile [A2]	117,33	€ 175.995,00	€ 175.995,00
B	Garage o autorimessa [G]	63,00	€ 42.210,00	€ 42.210,00
C	Posto auto scoperto [PA]	13,00	€ 3.900,00	€ 3.900,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:** (totale € 222.105,00)

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% ) € 33.315,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e opere necessarie, 15% € 33.315,75

Giudizio di comoda divisibilità: La divisibilità dell'immobile, finalizzata al ripristino della indipendenza delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, dalle unità immobiliari appartenenti fino a prima del fallimento alla Samau Creazioni s.r.l. , appare molto complicata, stante che le opere sono state eseguite e sanate in virtù di titoli edilizi conseguiti da ambedue le proprietà, che hanno determinato la realizzazione e la comunione di tutti gli impianti tecnologici

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 155.473,50

Beni in **Fara In Sabina (RI)**  
Frazione  
**CORESE TERRA**  
Via Fonte Vecchia n. 19-21

**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: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032  
frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Note: Trattasi di fabbricato costituito dalle particelle n. 39 sub 1,2 con diritto alla corte comune n. 39 sub 3, del foglio 43 di Fara in Sabina. Catastalmente



La situazione è ferma al 07/12/2004. La categoria A/4 (casa popolare) per questa ragione deve ritenersi assolutamente inadeguata allo stato di fatto. Difatti in realtà il fabbricato ha la ben più importante consistenza rappresentata dal CTU nella planimetria allegata e tale da essere considerabile, nel momento in cui avverrà l'accatastamento, una categoria A/7 (villino). Il fabbricato è stato ristrutturato e ampliato con il conseguimento dei titoli edilizi indicati in perizia. Ad avviso del CTU le particelle n. 39 sub 1-2-3 inoltre vanno considerate in previsione del loro accatastamento quali "unità unite di fatto" alla limitrofa particella n. 459 (e viceversa), sulla quale particella n. 459 insistono, sia una porzione dell'ampliamento (garage e lastrico solare), sia una piscina pertinenziale alle suddette unità immobiliari.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~0200220000~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~0200220000~~ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 43, particella 39, subalterno 1, scheda catastale presente ma non coerente con lo stato di fatto, indirizzo Via Fonte Vecchia, piano S1-T, comune FARA IN SABINA, categoria A/4, consistenza vani 2

Confini: -a nord Strada Comunale Via Fonte Vecchia -a 3 lati con la particella n. 459

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 43, particella 39, subalterno 2, scheda catastale particella raffigurata nell'elaborato planimetrico, ma non coerente con lo stato di fatto, indirizzo Via Fonte Vecchia, piano S1-T, comune FARA IN SABINA, categoria F/3

Confini: -a nord Strada Comunale Via Fonte Vecchia -a 3 lati con la particella n. 459

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio, particella 39, subalterno 3, scheda catastale particella raffigurata nell'elaborato planimetrico, ma non coerente con lo stato di fatto, indirizzo Via Fonte Vecchia, piano T, comune FARA IN SABINA, categoria B.C.N.C.

Confini: -a nord Strada Comunale Via Fonte Vecchia -a 3 lati con la particella n. 459

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Note: Trattasi della particella di terreno n. 459 del foglio 43 di Fara in Sabina, di mq 4.453, su cui insiste una porzione del fabbricato realizzato in ampliamento delle particelle n. 39 sub 1-2-3, non accatastato, e su cui insiste anche una piscina non accatastata. Per i suddetti immobili risultano rilasciati i titoli edilizi indicati in perizia, ma non sono mai stati accatastati. La reale consistenza è rappresentata dal CTU nelle tre planimetrie allegate. Ad avviso del CTU la particella n. 459 va considerata in previsione dell'accatastamento, quale unità unita di fatto alle limitrofe particelle n. 39 sub 1-2-3 su cui insiste il fabbricato principale.

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~0200220000~~ - Piena proprietà



Cod. Fiscale: ~~09009010100~~ - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Foglio 43, particella 459, qualità uliveto-vigneto (con soprastante porzione di fabbricato e piscina, non accatastati), classe 1, superficie catastale 4.483, reddito dominicale: € 32,41, reddito agrario: € 18,52

Confini:

- a nord e ad est con Strada Comunale Via Fonte Vecchia e con la particella n. 39
- a ovest con la particella n. 458
- a sud con la particella n. 78

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: catastalmente riporta una situazione ferma al 07/12/2004. La categoria A/4 (casa popolare) per questa ragione deve ritenersi assolutamente inadeguata allo stato di fatto. Difatti in realtà il fabbricato ha la ben più importante consistenza rappresentata dal CTU nella planimetria allegata e tale da essere considerabile, nel momento in cui avverrà l'accatastamento, una categoria A/7 (villino)

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale e Pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento, ristrutturazione, fusione, diversa distruzione degli spazi interni, accorpamento di unità immobiliari unite di fatto.

Oneri totali : € 4.000,00

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili si trovano nella frazione di Corese Terra di Fara in Sabina, a circa 6 km dall'altra frazione di Passo Corese, nella quale sono presenti le principali attività commerciali e i principali servizi primari (uffici pubblici, farmacie, sportelli di credito bancario, ufficio postale, e quant'altro), oltre il casello per la autostrada Firenze-Roma-Napoli e la stazione ferroviaria.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Fiano Romano, Capena, Poggio Mirteto.

**Attrazioni paesaggistiche:** centri storici borghi limitrofi.

**Attrazioni storiche:** centri storici borghi limitrofi.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara In Sabina (RI), Via Fonte Vecchia n. 19-21**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi:**

L'immobile è occupato dagli esecutati e dai propri famigliari.



**Identificativo corpo: B**

Terreno agricolo sito in Fara In Sabina (RI), Via Fonte Vecchia n. 19-21  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Opponibilità ai terzi:**

L'immobile è occupato dagli esecutati e dai propri famigliari.

**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:

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 attiva a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. contro ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~ Importo ipoteca: € 1.130.000; Importo capitale: € 565.000 ; A rogito di Notaio Sciumbata Domenico di Roma in data 26/06/2013 Rep. 77195/20831; Iscritta a Rieti in data 28/06/2013 ai n. 5100 R.G. e 422 r.p.; Note: L'ipoteca grava le particelle n. 1382 sub 13-12-6 del foglio 46 di Fara in Sabina, la particella n. 459 del fg. 43 di Fara in Sabina, di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ e le particelle n. 39 sub 1-2-3 del fg. 43 di Fara in Sabina di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXX~~  
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ c.f. ~~XXXXXXXXXX~~ contro ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ Importo ipoteca: € 150.000; Importo capitale: € 121.886,02 ; Tribunale di Rieti in data 02/03/2012 rep. n. 47; Iscritta a Rieti in data 14/04/2014 ai n. 3054 r.g. e 202 r.p.; Note: L'ipoteca grava le particelle n. 1382 sub 13-12-6 del foglio 46 di Fara in Sabina, la particella n. 459 del fg. 43 di Fara in Sabina, di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ e le particelle n. 39 sub 1-2-3 del fg. 43 di Fara in Sabina di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~, e la particella n. 152 del foglio 53 di Fara in Sabina di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~  
Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

- Ipoteca conc.amministrativo/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, contro ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ Importo ipoteca: € 86.753,64; Importo capitale: € 43.376,82 ; Tribunale di Roma in data 07/03/2018 rep. 690/2018; Iscritta a Rieti in data 08/03/2018 ai nn. 1717 r.g. e 150 r.p. ; Note: L'ipoteca grava le particelle n. 39 sub 1-2-3 del fg. 43 di Fara in Sabina di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ e la particella n. 152 del foglio 53 di Fara in Sabina di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~  
Dati precedenti relativi ai corpi: A





- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Robb Giordani ed eredi**, contro **Salvo**; Importo ipoteca: € 10.000; Importo capitale: € 7.740,50 ; Tribunale di Rieti in data 16/07/2016 rep. 1037; Iscritta a Rieti in data 09/12/2019 ai nn. 9355 r.g. e 1020 r.p ; Note: L'ipoteca grava le particelle n. **39 sub 1-2-3** del fg. 43 di Fara in Sabina di proprietà **Salvo** e la particella n. 152 del foglio 53 di Fara in Sabina di proprietà **Salvo**.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. c.f. 05033050260, contro **Salvo**; Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti in data 06/10/2022 rep. 1018 trascritto a Rieti in data 07/11/2022 ai n. 10564 r.g. e 8954 r.p.; Il pignoramento grava le particelle n. 1382 sub 13-12-6 del foglio 46 di Fara in Sabina, la particella n. **459** del fg. 43 di Fara in Sabina, di proprietà **Salvo** e le particelle n. **39 sub 1-2-3** del fg. 43 di Fara in Sabina di proprietà **Salvo**.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento

Nessuna nuova formalità.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Fara In Sabina (RI), Via Fonte Vecchia n. 19-21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: da far redarre a cura del Custode

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Fara In Sabina (RI), Via Fonte Vecchia n. 19-21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



- ✓ **Millesimi di proprietà:** Non specificato
- ✓ **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO
- ✓ **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato
- ✓ **Affestazione Prestazione Energetica:** Non presente
- ✓ **Indice di prestazione energetica:** Non specificato
- ✓ **Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
- ✓ **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato
- ✓ **Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** **Corpo A** (p.lle 39 sub 1-2-3 fg. 43)

~~Il proprietario~~ per 1/1 della piena proprietà in separazione dei beni dal 25/10/2006 alla attualità in virtù di Atto Notaio Sciumbata Domenico di Roma rep. 72205 trascritto a Rieti in data 02/11/2006 ai nn. 10736 r.g. e 7286 r.p. da Bertini Ottavio nato a Fara in Sabina il 11/06/1948

**Titolare/Proprietario:** ~~Il proprietario~~ per 1/1 della piena proprietà dal 23/12/2004 al 25/10/2006 in virtù di Atto di donazione accettata a rogito del Notaio Giuseppina Casazza di Rieti rep. 21667 trascritto a Rieti, in data 23/12/2004, ai nn. 12253 r.g. e 8591 r.p., da ~~Il proprietario~~

**Titolare/Proprietario:** ~~Il proprietario~~ per 1/1 della piena proprietà dal 01/07/1989 al 23/12/2004 in virtù di Atto di comprav. a rogito del Notaio Armati Roberto di Fara in Sabina rep. 6945 trascritto a Rieti, in data 29/4/1989, ai nn. 5886 r.g. e 4842 r.p., da ~~Il proprietario~~

**Titolare/Proprietario:** **Corpo B** (p.lla 459 fg. 43)

~~Il proprietario~~ per 1/1 della piena proprietà in separazione dei beni dal 25/05/2010 alla attualità in virtù di Atto Notaio Carlo Bellini di Poggio Mirteto rep. 20845 trascritto a Rieti in data 28/5/2010 ai nn. 7147 r.g. e 5041 r.p. ~~Il proprietario~~

**Titolare/Proprietario:** ~~Il proprietario~~ per 1/1 della piena proprietà dal 01/07/1989 al 23/12/2004 in virtù di Atto di comprav. a rogito del Notaio Armati Roberto di Fara in Sabina rep. 6945 trascritto a Rieti, in data 29/4/1989, ai nn. 5886 r.g. e 4842 r.p., da ~~Il proprietario~~

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara in Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Numero pratica: Permesso di costruire in sanatoria n. 117 del 19/12/2006 (pratica edilizia 11/2004)

Intestazione: ~~Il proprietario~~

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: ampliamento della superficie residenziale e cambio di destinazione d'uso da



cantina a residenziale

Presentazione della domanda di sanatoria in data 23/11/2004 al n. di prot. 20980

Rilascio in data 19/12/2006

NOTE: Detto P.d.C. è stato rilasciato a completamento della domanda di sanatoria edilizia presentata in data 23-11-2004 prot. 20980 dal precedente proprietario sig. ~~XXXXXXXXXX~~ che aveva venduto l'immobile all'esecutato con atto a rogito del Notaio Sciumbata del 25/10/2006.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Numero pratica: Permesso di costruire n. 45 del 31/05/2007 (pratica edilizia 211/2006) e successive varianti.

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione di un fabbricato rurale ad uso residenziale

Presentazione in data 11/12/2006 al n. di prot. 23995

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Numero pratica: Denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot. 5475 del 05/03/2010 variante al P.d.C n. 45 del 31/05/2007) e successive varianti.

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: modifiche alla copertura del fabbricato e diversa distribuzione degli spazi interni

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/2010 al n. di prot. 0005475

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Numero pratica: Permesso di costruire n. 57 del 29-09-2011 (pratica edilizia 211/2006) e successive varianti.

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di un garage di pertinenza alla abitazione

Presentazione in data 02/05/2011 al n. di prot. 10078

Rilascio in data 29/09/2011

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Numero pratica: Denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot. 6004 del 12/03/2012 (variante al p.d.c. n. 57 del 29-9-2011 e per ampliamento) e successive varianti.

Intestazione: ~~XXXXXXXXXX~~

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al p.d.c. n. 57 del 29-9-2011 e di ampliamento ai sensi L.R. n. 21 del 11/08/2009 e succ. i.e.m.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2012 al n. di prot. 6004

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Numero pratica: Denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot. 15093 del 02/07/2012 (variante al p.d.c. n. 57 del 29-9-2011 per realizzazione piscina perfinenziale)



Intestazione: ~~Arubapec Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31817b7e9b91439f3bda6ba6d7cb4562~~  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Variante al p.d.c. n. 57 del 29-9-2011 per realizzazione di piscina pertinenziale  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 02/07/2012 al n. di prot. 15093  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Terreno agricolo sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Numero pratica: Permesso di costruire n. 57 del 29-09-2011 (pratica edilizia 211/2006) e successive varianti.

Intestazione: ~~Arubapec Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31817b7e9b91439f3bda6ba6d7cb4562~~

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione di un garage di pertinenza alla abitazione

Presentazione in data 02/05/2011 al n. di prot. 10078

Rilascio in data 29/09/2011

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Terreno agricolo sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Numero pratica: Denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot. 6004 del 12/03/2012 (variante al p.d.c. n. 57 del 29-9-2011 e per ampliamento) e successive varianti.

Intestazione: ~~Arubapec Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31817b7e9b91439f3bda6ba6d7cb4562~~

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al p.d.c. n. 57 del 29-9-2011 e di ampliamento ai sensi L.R. n. 21 del 11/08/2009 e succ. i.e.m.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/03/2012 al n. di prot. 12/03/2012

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Terreno agricolo sito in Fara In Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Numero pratica: Denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot. 15093 del 02/07/2012 (variante al p.d.c. n. 57 del 29-9-2011 per realizzazione piscina pertinenziale)

Intestazione: ~~Arubapec Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 31817b7e9b91439f3bda6ba6d7cb4562~~

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante al p.d.c. n. 57 del 29-9-2011 per realizzazione di piscina pertinenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/07/2012 al n. di prot. 15093

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Abitabilità/Agibilità** : Non risulta richiesta e pertanto mai rilasciata

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Trattasi di fabbricato che catastalmente riporta una situazione ferma al 07/12/2004. In realtà il fabbricato ha la ben più importante consistenza rappresentata nelle tre planimetrie redatte dal CTU. Sebbene sia stato ristrutturato e ampliato con il conseguimento dei titoli edilizi indicati in perizia, non risulta mai essere stato accatastato. Ad avviso del CTU le particelle n. 39 sub 1-2-3 vanno considerate in previsione del loro accatastamento quali unità unite di fatto alla limitrofa particella n. 459 sulla quale insistono, sia una porzione dell'ampliamento delle particelle n. 39 sub 1-2-3 sia una piscina, pertinenziale alle suddette unità immobiliari.



E' stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni e opere di sistemazione esterna difformi, inoltre la presenza sulla corte di pergolati, tensostrutture e simili.

Descrizione delle opere da sanare:

-CILA/SCIA a sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e opere di sistemazione esterna

-Rimozione di pergolati, tensostrutture e simili insistenti sulla corte

**Oneri Totali complessivamente:** € 6.000,00

Note: Salvo migliori calcoli che potranno essere fatti dal Comune dagli enti interessati al momento dell'inoltro delle pratiche edilizie e delle relative istruttorie.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-B

Si ritiene di avere rese edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva e resi edotti coloro che saranno interessati all'acquisto degli immobili oggetto di perizia e di stima, nella maniera piu' esaustiva possibile, della situazione oggi conosciuta dal CTU in base alla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico di Fara in Sabina a seguito dell'accesso agli atti. Si ritiene soprattutto di avere adeguatamente informato gli interessati all'acquisto delle eventuali problematiche che potrebbero nascere in una successiva vendita ordinaria, rispetto a quella oggetto della presente procedura esecutiva.

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Fara in Sabina (RI) CAP: 02032 frazione: Frazione Corese Terra, Via Fonte Vecchia n. 19-21**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	PIANO REGOLATORE GENERALE 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 – Agricola, sottozona E1 regolata dall'art. 27 delle NTA .
Norme tecniche di attuazione:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	<b>Art. 27 - ZONA E: AGRICOLA</b> (il presente articolo è stato modificato dall'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016, n. 12) La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura. La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvopastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura. In conformità delle disposizioni Titolo IV della L.R. n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni, si applicano le seguenti disposizioni finalizzate a: a)



favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali, salvaguardandone la destinazione agricola e forestale del suolo, mediante la valorizzazione delle caratteristiche ambientali, le specifiche vocazioni produttive e le attività connesse e compatibili; b) promuovere la permanenza delle zone agricole, sottozone, adeguate e civili, degli addetti all'agricoltura; c) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive; d) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e delle attività integrate e complementari a quella agricola. Oltre alle limitazioni previste dalle norme di tutela del P.T.P. - ambito territoriale n. 6, nelle zone agricole è in ogni modo vietata: a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili; b) ogni lottizzazione a scopo edilizio; c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo. Nelle zone agricole è vietata altresì l'installazione di campeggi e similari. Sono vietati, altresì, impianti di demolizione di auto e loro depositi. Nelle zone agricole è consentita la costruzione di impianti tecnologici relativi alle reti di acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono e simili nonché opere di difesa del suolo. 26 Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38, possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti,



salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario. Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento. Fermo il rispetto delle norme e prescrizioni di natura igienico sanitaria, gli annessi agricoli comunque correlati alla conduzione del fondo devono essere, di norma, strutturalmente separati dagli edifici destinati a residenza. Quando gli annessi agricoli non siano strutturalmente separati dalla residenza, essi vanno conteggiati entro i limiti di cubatura e di lotto minimo ammessi per queste ultime. Le recinzioni di terreni agricoli o forestali, dovranno essere realizzate con materiali non pieni (pali e rete di recinzione) e le relative opere murarie di sostegno dovranno essere completamente interrato. Nei lotti edificati, relativamente alla corte come definita catastalmente, le recinzioni possono essere realizzate con materiali pieni fino ad un massimo di mt 2,00 dal piano di campagna limitatamente al fronte stradale, innalzato a mt 2,40 in corrispondenza del cancello di ingresso. La parte restante della recinzione dovrà rispettare quanto definito per i terreni non edificati. Le recinzioni dovranno essere arretrate dal filo stradale in conformità delle disposizioni del codice della strada. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere il Permesso di Costruire ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli, indicati in seguito per ciascuna sottozona, sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un Piano di Utilizzazione Aziendale come presentato ai sensi della L.R. n. 38/99 e successive modificazioni. Le zone agricole si suddividono nelle seguenti sottozone, nelle quali l'attuazione avviene per



intervento edilizio diretto:

- **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. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq per ogni 5.000 mq di terreno ed un'altezza massima di 3,20 ml calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto e separati dagli edifici residenziali rurali. Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione, è sempre richiesto il rispetto del D.M. n. 1404/68 e del Codice della Strada, nonché di una distanza minima dai confini di zona e/o di proprietà di mt. 10. Le serre agricole potranno essere realizzate su lotti inferiori alla superficie minima stabilita in ottemperanza alla normativa specifica,





purché non comportino la realizzazione di manufatti (struttura in muratura o cemento) per i quali valgono le precedenti disposizioni. Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a scopo abitativo ed agricolo, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami e l'installazione di impianti di depurazione in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.

#### Note sulla conformità:

La costruzione dei manufatti è stata eseguita in virtù dei titoli edilizi richiamati in perizia.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A-B

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Trattasi di fabbricato che catastalmente riporta una situazione ferma al 07/12/2004. In realtà il fabbricato ha la ben più importante consistenza rappresentata dal CTU nelle tre planimetrie allegate. Sebbene sia stato ristrutturato e ampliato con il conseguimento dei titoli edilizi indicati in perizia, non risulta mai essere stato accatastato. Ad avviso del CTU le particelle n. 39 sub 1-2-3 vanno considerate in previsione del loro accatastamento quali unità unite di fatto alla limitrofa particella n. 459 sulla quale insistono, sia una porzione dell'ampliamento delle particelle n. 39 sub 1-2-3 sia una piscina, pertinenziale alle suddette unità immobiliari. La abitazione e le relative pertinenze, nel momento in cui verranno regolarizzate in catasto, molto probabilmente daranno origine ad una unica unità immobiliare, inquadrabile, in categoria A/7, ricorrendone tutti i presupposti.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~Stipio S.p.A.~~ **Plena proprietà**

Cod. Fiscale: ~~50000000000~~ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: S1, 1-2

L'edificio è stato costruito : in parte anteriormente al 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato nel corso degli anni in virtù dei titoli edilizi richiamati in perizia : con ultimo intervento nel 2011

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: si presenta in buone condizioni generali, ma presenta una situazione che determina una fusione tra immobili appartenenti in parte alla debitrice in parte al debitore, venendosi a creare di fatto, la esistenza di quelle che catastalmente vengono censite come "unità immobiliari unite di fatto".

#### Impianti:



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Cucina-Pranzo	sup reale netta	30,38	1,00	30,38
Camera 1	sup reale netta	15,06	1,00	15,06
Camera 2	sup reale netta	9,80	1,00	9,80
WC	sup reale netta	3,49	1,00	3,49
disimpegno	sup reale netta	5,92	1,00	5,92
portico	sup reale netta	16,45	0,50	8,23



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 125 / 2022

lastrico solare (porzione ricadente sulla 39)	sup reale netta	37,00	0,25	9,25
balconi	sup reale netta	6,60	0,30	1,98
scala	sup reale netta	15,70	0,10	1,57
cucina (PS1)	sup reale netta	27,26	0,85	23,17
soggiorno (PS1)	sup reale netta	35,45	1,00	35,45
portico(PS1)	sup reale netta	20,88	0,50	10,44
disimpegno (PS1)	sup reale netta	2,34	0,50	1,17
wc 1 (PS1)	sup reale netta	3,21	0,50	1,61
wc 2 (PS1)	sup reale netta	1,66	0,50	0,83
locale tecnico (PS1)	sup reale netta	9,00	0,50	4,50
accesso (PS1)	sup reale netta	9,00	0,25	2,25



auto immessa (PS1) porzione ricadente sulla 39	sup reale netta	20,43	0,50	10,22
collocato piano S1 porzione ricadente sulla 39)	sup reale netta	90,00	0,15	13,50

Ambiente: si ritiene che il sito non necessiti di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

#### Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B**

Traffasi della particella di terreno n. 459 del foglio 43, di mq 4.453, su cui insiste una porzione di fabbricato non accatastato ed una piscina non accatastata. Per i suddetti immobili risultano rilasciati i titoli edilizi indicati in perizia, ma non sono mai stati accatastati.

La reale consistenza è rappresentata dal CTU nella planimetria allegata.

Ad avviso del CTU la particella n. 459 va considerata in previsione dell'accatastamento, quale unità unita di fatto alle limitrofe particelle n. 39 sub 1-2-3 su cui insiste il fabbricato principale.

#### 1. **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ~~proprietà~~ **Piena proprietà**

Coef. Fiscale: ~~0,0000000000~~ Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

#### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1991-2004

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	caldaia a gas metano e termosifoni in alluminio
Stato impianto	funzionante
Epoca di realizzazione/adequamento	1991-2004

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente
lastrico solare (porzione ricadente sulla 459)	sup reale netta	57,00	0,25	14,25
scala	sup reale netta	7,50	0,15	1,13
autorimessa (PS1) porzione ricadente sulla 459	sup reale netta	24,83	0,50	12,42
ripostiglio (PS1)	sup reale netta	6,35	0,60	3,81
antibagno (PS1)	sup reale netta	3,92	1,00	3,92
wc (PS1)	sup reale netta	3,11	1,00	3,11
piscina e area attigua	sup reale netta	92,50	0,25	23,12
lastricato piano S1 (porzione ricadente sulla 459)	sup reale netta	55,00	0,15	8,25



terreno adibito a uliveto - prato	sup reale netta	4.240,00	1,00	4.240,00

Ambiente: si ritiene che il sito non necessiti di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa basata su compravendite di immobili simili verificatesi di recente.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

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:  
Osservatorio del Mercato Immobiliare; 2° semestre 2023

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Zona suburbana capoluogo

Abitazioni civili in stato normale da 800 €/mq a 1.200 €/mq

Abitazioni economiche in stato normale da 550 €/mq a 850 €/mq

Box civili in stato normale da 500 €/mq a 630 €/mq;

Ville e villini in stato normale da 900 €/mq a 1.350 €/mq;

Zona extraurbana Agricola

Abitazioni economiche in stato normale da 550 €/mq a 850

Altre fonti di informazione: Annunci online di agenzie immobiliari e simili.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 188.820,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	---------------------------	-----------------	-----------------------



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 125 / 2022

Cucina-Pranzo	30,38	€ 1.000,00	€ 30.380,00
Camera 1	15,06	€ 1.000,00	€ 15.060,00
Camera 2	9,80	€ 1.000,00	€ 9.800,00
WC	3,49	€ 1.000,00	€ 3.490,00
disimpegno	5,92	€ 1.000,00	€ 5.920,00
portico	8,23	€ 1.000,00	€ 8.230,00
lastrico solare (porzione ricadente sulla 39)	9,25	€ 1.000,00	€ 9.250,00
balconi	1,98	€ 1.000,00	€ 1.980,00
scala	1,57	€ 1.000,00	€ 1.570,00
cucina (PS1)	23,17	€ 1.000,00	€ 23.170,00
soggiorno (PS1)	35,45	€ 1.000,00	€ 35.450,00
portico(PS1)	10,44	€ 1.000,00	€ 10.440,00
disimpegno (PS1)	1,17	€ 1.000,00	€ 1.170,00
wc 1 (PS1)	1,61	€ 1.000,00	€ 1.610,00
wc 2 (PS1)	0,83	€ 1.000,00	€ 830,00
locale tecnico (PS1)	4,50	€ 1.000,00	€ 4.500,00
accesso (PS1)	2,25	€ 1.000,00	€ 2.250,00
autorimessa (PS1) porzione ricadente sulla 39	10,22	€ 1.000,00	€ 10.220,00
lastricato piano S1 )porzione ricadente sulla 39)	13,50	€ 1.000,00	€ 13.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 188.820,00
Valore Corpo			€ 188.820,00
Valore complessivo intero			€ 188.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 188.820,00



**B. terreno agricolo con soprastanti ampliamento di fabbricati adiacente e piscina**  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.730,00.

Destinazione	Superficie Equivalenti	Valore Unitario	Valore Complessivo
lastrico solare (porzione ricadente sulla 459)	14,25	€ 1.000,00	€ 14.250,00
scala	1,13	€ 1.000,00	€ 1.130,00
autorimessa (PS1) porzione ricadente sulla 459	12,42	€ 1.000,00	€ 12.420,00
ripostiglio PS1)	3,81	€ 1.000,00	€ 3.810,00
antibagno (PS1)	3,92	€ 1.000,00	€ 3.920,00
wc (PS1)	3,11	€ 1.000,00	€ 3.110,00
piscina e area attigua	23,12	€ 1.000,00	€ 23.120,00
lastricato piano S1 (porzione ricadente sulla 459)	8,25	€ 1.000,00	€ 8.250,00
terreno adibito a uliveto - prato	4.240,00	€ 3,00	€ 12.720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.730,00
Valore Corpo			€ 82.730,00
Valore complessivo intero			€ 82.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.730,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	188,82	€ 188.820,00	€ 188.820,00
B	Terreno agricolo con	4.614,97	€ 82.730,00	€ 82.730,00





	sopra stante fabbricato e piscina			
--	---	--	--	--

**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% )	€ 40.732,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 220.817,50</b>
---	---------------------

Data generazione:  
25-09-2024

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI**

