

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **161/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-10-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: frazione Fassinoro, 15 - Fassinoro - Longone Sabino (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (CF OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 6, particella 217, subalterno 1, indirizzo via Longone Sabino, snc, piano S1-T, comune Longone Sabino, categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, superficie 118 mq, rendita € 182,83

Lotto: 002

Corpo: B

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (CF OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS , Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 6, particella 217, subalterno 2, indirizzo via Longone Sabino, snc, piano S1-1, comune Longone Sabino, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie 112 mq, rendita € 167,59

2. Stato di possesso

Bene: frazione Fassinoro, 15 - Fassinoro - Longone Sabino (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: frazione Fassinoro, 15 - Fassinoro - Longone Sabino (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: frazione Fassinoro, 15 - Fassinoro - Longone Sabino (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: B

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: frazione Fassinoro, 15 - Fassinoro - Longone Sabino (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: frazione Fassinoro, 15 - Fassinoro - Longone Sabino (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: frazione Fassinoro, 15 - Fassinoro - Longone Sabino (RI) - 02020

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: frazione Fassinoro, 15 - Fassinoro - Longone Sabino (RI) - 02020

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 83.044,00

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 84.711,70

Beni in **Longone Sabino (RI)**
Località/Frazione **Fassinoro**
frazione Fassinoro, 15

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 economico [A3] sito in frazione: Fassinoro, frazione Fassinoro, 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: fraz. Fassinoro,15 - 02020 Longone Sabino (RI) - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: fraz. Fassinoro,15 - 02020 Longone Sabino (RI) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (CF OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 6, particella 217, subalterno 1, indirizzo via Longone Sabino, snc, piano S1-T, comune Longone Sabino, categoria A/3, classe U, consistenza 6 vani, superficie 118 mq, rendita € 182,83

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS del 03/03/2000, trascritto a Rieti il 13/03/2000 al n. 1082 del registro particolare

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, i debitori hanno dichiarato che non esiste un condominio costituito ne tantomeno un Regolamento di Condominio che disciplini l'uso e la modalità di ripartizione delle spese delle parti comuni

Confini: Al piano S1, l'unità magazzino confina a sud, est ed ovest con la corte pertinenziale comune (censita al sub. 3); a nord con altra porzione di magazzino /censita al sub. 2. Sia la corte che la restante porzione id magazzino intestano alla medesima ditta pignorata. Al piano terra l'unità affaccia sui lato nord, est ed ovest sulla corte comune /censita al sub. 3); a sud parzialmente con la corte di cui sopra ed in parte con il vano scala comune con il sub. 2 della stessa ditta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra le planimetrie presenti agli atti dell'Agenda delle Entrate di Rieti e lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo sono emerse le seguenti non conformità: al piano S1 presenza di un vano magazzino e di un locale

C.T. non riportati nella planimetria catastale; diversa disposizione e/o presenza di aperture realizzate sulla muratura portante dell'unità e non rappresentate sulla planimetria catastale; presenza della rampa di scale di collegamento tra il piano S1 ed il piano terra nel vano scale comune. Al piano T risulta una diversa disposizione e/o presenza di aperture realizzate sulla muratura portante dell'unità e non rappresentate sulla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA per ampliamento, per diversa distribuzione spazi interni e per esatta rappresentazione in mappa

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento, diversa distribuzione spazi interni ed esatta rappresentazione in mappa

pratica DOCFA (spese tecniche + oneri catastali): € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La regolarizzazione catastale rimane comunque subordinata alla regolarizzazione edilizia per le non conformità rilevate e descritte in altra parte della presente relazione ed all'uopo destinata

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio pignorato si trova in zona agricola all'esterno del nucleo abitato della frazione Fassinoro del Comune di Longone Sabino

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa), esercizi commerciali al dettaglio (scarsa), esercizi commerciali all'ingrosso (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Longone Sabino.

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Salto.

Attrazioni storiche: Abbazia di San Salvatore Maggiore.

Principali collegamenti pubblici: SR 578 11 Km, Autostrada A24 45 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di BANCA OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/10/2024 ai nn. 1910 iscritto/trascritto a Rieti in data 21/11/2024 ai nn. 10677/9171;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 04/02/2016 ai nn. 12939/7741; Iscritto/trascritto a Rieti in data 05/02/2016 ai nn. 896/70

4.2.2 Pignoramenti:

Come già evidenziati al punto 4.1.1 della presente.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevabili

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevabili. Alla data del sopralluogo, i debitori hanno dichiarato che non esiste un condominio costituito ne tantomeno un Regolamento di Condominio che disciplini l'uso e la modalità di ripartizione delle spese delle parti comuni

Millesimi di proprietà: Alla data del sopralluogo, i debitori hanno dichiarato che non esiste un condominio costituito ne tantomeno un Regolamento di Condominio che disciplini l'uso e la modalità di ripartizione delle spese delle parti comuni

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Sono presenti delle barriere architettoniche che non consentono un'accessibilità completa all'unità immobiliare oggetto della procedura.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Alla data del sopralluogo, i debitori hanno dichiarato che non esiste un condominio costituito ne tantomeno un Regolamento di Condominio che disciplini l'uso e la modalità di ripartizione delle spese delle parti comuni

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica "G"- I.P.E. 197,10 KWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Alla data del sopralluogo, sulla base di quanto dichiarato

dai debitori, l'unità abitativa ad oggi non è dotata di APE in corso di validità. Lo scrivente ha pertanto provveduto, come da incarico, alla redazione della stessa seguendo le procedure dettate dalle più recenti norme di settore, e a depositarla sul sistema regionale APE-Lazio.

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

Avvertenze ulteriori: Alla data attuale non risulta nè dagli atti catastali nè da trascrizioni c/o la Conservatoria dei RR.II. la presenza della strada di penetrazione privata che dalla strada comunale consente di raggiungere il compendio pignorato. Occorre pertanto che l'aggiudicatario si faccia carico degli adempimenti connessi alla trascrizione ed alla graficizzazione su mappa di una servitù di passaggio carrabile (di dimensioni pari a quelle della strada ad oggi esistente) che, su dichiarazione dei debitori è presente da oltre 20 anni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, (CF OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS dal 03/03/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 03/03/2000, ai nn. 36842; trascritto a Rieti, in data 13/03/2000, ai nn. /1082.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11843 del 21/01/1974

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: di variante al progetto 11843 del 21/01/1974 per la costruzione di una casa di civile abitazione in frazione Fassinoro

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/04/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 06/04/1976 al n. di prot. 663

NOTE: Con attestazione prot. 161 del 17/01/2025 del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Longone Sabino rilasciata allo scrivente CTU, il tecnico ha dichiarato che non è risultata essere presente, agli atti dell'ufficio, ulteriore documentazione oltre a quella trasmessa al CTU (ed allegata alla presente relazione)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra gli elaborati grafici rilasciati in copia dall'Ufficio tecnico comunale e lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo sono emerse le seguenti non conformità: al piano S1 presenza di un vano magazzino e di un locale C.T. non riportati nella planimetria catastale; diversa disposizione e/o presenza di aperture realizzate sulla muratura portante dell'unità e non rappresentate sulla planimetria catastale; presenza della rampa di scale di collegamento tra il piano S1 ed il piano terra nel vano scale comune. Al piano T risulta una diversa disposizione e/o presenza di aperture realizzate sulla muratura portante dell'unità e non rappresentate sulla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: P. di C. in sanatoria previo accertamento di conformità (con dimostrazione della doppia conformità) di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 22 della L.R. n. 15/2008

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni, ampliamento, aperture/chiusure vani porta/finestre su muri portanti, (questi ultimi classificabili come Interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 16 della L.R. n. 15/2008

Note: Considerata la normativa attuale in evoluzione sul tema, (essendo altresì in attesa gli Enti dell'uscita del tariffario delle sanatorie anche alla luce del recente decreto Salva Casa), è ad oggi impossibile stimare un importo della sanatoria presumibile; (lo stesso, alla luce di quanto espresso con la presente, sarà da confermare con calcolo analitico da parte dell'UTC del Comune di Longone Sabino. Da una valutazione preliminare a vista delle parti abusive rilevate, nel caso di specie non sarebbe nemmeno difficile operare il ripristino dello stato dei luoghi senza pregiudicare la statica della parte dell'immobile realizzata in conformità (ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. 15/2008). Resta fermo il fatto che l'aggiudicatario dovrà valutare, unitamente all'Ufficio Tecnico Comunale, l'obbligo di dover presentare un'istanza di autorizzazione sismica all'Ufficio dell'ex Genio Civile (in sanatoria per le opere strutturali non denunciate come l'apertura del vano porta su muro portante al piano terra) e, se del caso, di Autorizzazione Paesaggistica alla competente Soprintendenza, con le eventuali sanzioni, anche penali, derivanti nel caso in cui le variazioni apportate siano valutate come essenziali dagli istruttori ai sensi della L.R. n. 15/2008. Rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente e come in tale sede ben rappresentato, ai sensi del comma 3 dell'art. 22 della L.R. 15/2008, sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria il Comune si pronuncia entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della stessa, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Così come dichiarato dagli Uffici della Regione Lazio (Area ex Genio Civile di Rieti), qualora le opere realizzate si configurassero come opere eseguite in contravvenzione di norme sismiche, l'ex genio civile, all'atto della presentazione dell'istanza di autorizzazione sismica per la regolarizzazione dell'abuso, è obbligato a comunicare quanto denunciato dall'interessato all'Autorità Giudiziaria, ai fini della valutazione dell'abuso in sede penale indipendentemente dall'esecutore materiale dell'abuso medesimo. Non essendo stato possibile determinare un incremento del valore di mercato ottenuto con la realizzazione degli abusi, l'importo della sanzione potrebbe essere determinato così come prescritto dall'art. 2 lett. b) dell'art. 22 della L.R. 15/2008. Anche se non stimato in questa sede, lo stesso può essere comunque ricavato dalla riduzione attuata dal CTU sul valore di stima del 15%.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come attestato dall'Ufficio Tecnico comunale al CTU in riscontro all'accesso eseguito, in merito agli immobili oggetto della procedura non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie dagli archivi comunali (da ritenersi valide). Non sono stati altresì citati provvedimenti sanzionatori per eventuali irregolarità per illeciti urbanistici come da richiesta del CTU

Note generali sulla conformità: Nel caso in esame non sarebbe possibile, applicare i dettami dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, che permette, per gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata, di riaprire i termini del condono edilizio per 120 giorni successivi alla data di notifica del decreto di trasferimento immobili all'aggiudicatario; infatti, nel caso in esame, l'abuso, pur essendo stato commesso entro i termini di sanabilità concessi dall'ultima legge sul condono (ovvero entro il 31.03.2003), essendo stato oggetto, il fabbricato, come da dichiarazioni del debitore, di una ristrutturazione nei primi anni 2000, appena dopo l'acquisto da parte dello stesso e della moglie, la natura del credito è stata generata con contratto di mutuo ipotecario del 04/02/2016. La data di tale atto risulta essere pertanto successiva a quella di entrata in vigore dell'ultimo condono di cui alla L. 326/2003 (02.10.2003)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. n. 1972 del 19/09/2000
Zona omogenea:	"E"-Sottozona "E1"-Zona agricola normale
Norme tecniche di attuazione:	"E"-Sottozona "E1"-Zona agricola normale-art. 18- Sono le parti del territorio che risultano al 1982, secondo i rilevamenti della Regione Lazio, colti-

	<p>vate o suscettibili di coltivazioni. In queste zone si applicano i seguenti indici: 1- per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art.17 punto 1: $I_{ff}=0,05$ mc/mq. di cui il massimo di 0,03 mc/mq può essere utilizzato per abitazione; $H=7,00$ ml, $S_m = 10.000$ mq, $D_c= 10,00$ ml; N piani = 2; 2- per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli di cui all'art. 17 punto 2: $U_f= 0,15$ mq/mq; $S_m= 15.000$ mq; 3- per le costruzioni adibite ad allevamenti industriali di cui all'art. 17 punto 3: per bovini, equini e ovini: $U_f= 0,10$ mq/mq, $S_m= 5.000$ mq; $D_f-D_c = 20,00$ ml; per i suini e polli: $U_f= 0,05$ mq/mq, $S_m= 5.000$ mq; $D_f-D_c = 30,00$ ml. Per le costruzioni di cui ai precedenti punti n.2 e n. 3 l'altezza massima consentita è di ml.7,50 (salvo costruzioni particolari tipo silos, serbatoi ecc.); l'utilizzazione di un indice urbanistico su un fondo esclude automaticamente l'utilizzazione di un altro indice. Per i fabbricati residenziali di cui a punti 1, 2,3 esistenti nelle zone alla data di adozione del P.R.G. e comunque sui .lotti non .frazionati posteriormente alla stessa data è consentito, una tantum, un aumento del volume complessivo nella misura non superiore al 10% della cubatura esistente, e comunque non oltre i 90 mc., per particolari e comprovati casi di necessità familiare o di condizioni di addetti all'agricoltura o di risanamento igienico-sanitario. Tale consenso sarà espresso dal Sindaco previo parere favorevole della Commissione Edilizia. Per gli edifici di cui ai punti 1 e 3 non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature, canali e corsi d'acqua senza la preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Ufficio di igiene in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.</p>
Altro:	<p>1- per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art.17 punto 1: $I_{ff}=0,05$ mc/mq. di cui il massimo di 0,03 mc/mq può essere utilizzato per abitazione; $H= 7,00$ ml, $S_m = 10.000$ mq, $D_c= 10,00$ ml; N piani = 2; 2- per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli di cui all'art. 17 punto 2: $U_f= 0,15$ mq/mq; $S_m= 15.000$ mq; 3- per le costruzioni adibite ad allevamenti industriali di cui all'art. 17 punto 3: per bovini, equini e ovini: $U_f= 0,10$ mq/mq, $S_m= 5.000$ mq; $D_f-D_c = 20,00$ ml; per i suini e polli: $U_f= 0,05$ mq/mq, $S_m= 5.000$ mq; $D_f-D_c = 30,00$ ml.</p>

Note sulla conformità: Nessuna.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di gres condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : scarsa condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: radiatori condizioni: sufficienti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Note	Su richiesta del CTU non è stata esibita, poichè non disponibile alla data del sopralluogo, la dich. di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adequamento	2000
Note	Su richiesta del CTU non è stata esibita, poichè non disponibile alla data del sopralluogo, la dich. di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup reale lorda	91,00	1,00	91,00
balcone piano terra	sup reale lorda	12,00	0,35	4,20
magazzino piano S1	sup reale lorda	83,00	0,20	16,60
		186,00		111,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2024

Zona: Longone Sabino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

Accessori

A

1. porzione corte pertinenziale Identificato al n. fraz. Fassinoro, 15 - 02020 Longone Sabino (RI)
comune Posto al piano T
Composto da corte
Sviluppa una superficie complessiva di 325 mq (metà corte comune) mq
Destinazione urbanistica: zona agricola
Valore a corpo: **€6800**

A

2. porzione vano scala comune Identificato al n. fraz. Fassinoro, 15 - 02020 Longone Sabino (RI)
Posto al piano S1-T-1
Composto da vano scala accessorio
Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq (metà vano scala comune)
mq
Destinazione urbanistica: zona agricola
Valore a corpo: **€2400**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Longone Sabino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Longone Sabino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Borgorose, agenzie immobiliari online, OMI;

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

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso porzione corte pertinenziale comune, con annesso porzione corte pertinenziale comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	91,00	€ 800,00	€ 72.800,00
balcone piano terra	4,20	€ 800,00	€ 3.360,00
magazzino piano S1	16,60	€ 800,00	€ 13.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.440,00
Valore Finale			€ 89.440,00
Valore corpo			€ 89.440,00
Valore Accessori			€ 9.200,00
Valore complessivo intero			€ 98.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso porzione corte pertinenziale comune, con annesso porzione corte pertinenziale comune	111,80	€ 98.640,00	€ 98.640,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 14.796,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€83.044,00
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------

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: B.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Fassinoro, frazione Fassinoro, 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), nato a RIETI (RI) il 09/08/1960, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS (CF OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS, Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio 6, particella 217, subalterno 2, indirizzo via Longone Sabino, snc, piano S1-1, comune Longone Sabino, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, superficie 112 mq, rendita € 167,59

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS del 03/03/2000, trascritto a Rieti il 13/03/2000 al n. 1082 del registro particolare

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo, i debitori hanno dichiarato che non esiste un condominio costituito ne tantomeno un Regolamento di Condominio che disciplini l'uso e la modalità di ripartizione delle spese delle parti comuni

Confini: Al piano S1, l'unità magazzino confina a nord e ad est con la corte pertinenziale comune (censita al sub. 3); a sud e ad ovest con altra porzione di magazzino /censita al sub. 1. Sia la corte che la restante porzione di magazzino intestano alla medesima ditta pignorata. Al piano primo l'unità affaccia sui lato nord, est ed ovest sulla corte comune /censita al sub. 3); a sud parzialmente con la corte di cui sopra ed in parte con il vano scala comune con il sub. 1 della stessa ditta.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra le planimetrie presenti agli atti dell'Agenda delle Entrate di Rieti e lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo sono emerse le seguenti non conformità: al piano S1 presenza di una diversa disposizione e/o presenza di aperture realizzate sulla muratura portante dell'unità e non rappresentate sulla planimetria catastale. Al piano T risulta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA per diversa distribuzione spazi interni e per esatta rappresentazione in mappa

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni ed esatta rappresentazione in mappa

pratica DOCFA (spese tecniche + oneri catastali): € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La regolarizzazione catastale rimane comunque subordinata alla regolarizzazione edilizia per le non conformità rilevate e descritte in altra parte della presente relazione ed all'uopo destinata

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio pignorato si trova in zona agricola all'esterno del nucleo abitato della frazione Fassinoro del Comune di Longone Sabino

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari (scarsa), scuole medie (scarsa), banca (scarsa), poste (scarsa), esercizi commerciali al dettaglio (scarsa), esercizi commerciali all'ingrosso (scarsa)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Longone Sabino.

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Salto.

Attrazioni storiche: Abbazia di San Salvatore Maggiore.

Principali collegamenti pubblici: SR 578 11 Km, Autostrada A24 45 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/10/2024 ai nn. 1910 iscritto/trascritto a Rieti in data 21/11/2024 ai nn. 10677/9171;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00; A rogito di notaio OMISSIS in data 04/02/2016 ai nn. 12939/7741; Iscritto/trascritto a Rieti in data 05/02/2016 ai nn. 896/70

4.2.2 *Pignoramenti:*

Come già evidenziati al punto 4.1.1 della presente.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevabili

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevabili. Alla data del sopralluogo, i debitori hanno dichiarato che non esiste un condominio costituito ne tantomeno un Regolamento di Condominio che disciplini l'uso e la modalità di ripartizione delle spese delle parti comuni

Millesimi di proprietà: Alla data del sopralluogo, i debitori hanno dichiarato che non esiste un condominio costituito ne tantomeno un Regolamento di Condominio che disciplini l'uso e la modalità di ripartizione delle spese delle parti comuni

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Sono presenti delle barriere architettoniche che non consentono un'accessibilità completa all'unità immobiliare oggetto della procedura.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Alla data del sopralluogo, i debitori hanno dichiarato che non esiste un condominio costituito ne tantomeno un Regolamento di Condominio che disciplini l'uso e la modalità di ripartizione delle spese delle parti comuni

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica "G" - I.P.E. 196,47 KWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Alla data del sopralluogo, sulla base di quanto dichiarato dai debitori, l'unità abitativa ad oggi non è dotata di APE in corso di validità. Lo scrivente ha pertanto provveduto, come da incarico, alla redazione della stessa seguendo le procedure dettate dalle più recenti norme di settore, e a depositarla sul sistema regionale APE-Lazio.

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

Avvertenze ulteriori: Alla data attuale non risulta nè dagli atti catastali nè da trascrizioni c/o la Conservatoria dei RR.II. la presenza della strada di penetrazione privata che dalla strada comunale consente di raggiungere il compendio pignorato. Occorre pertanto che l'aggiudicatario si faccia carico degli adempimenti connessi alla trascrizione ed alla graficizzazione su mappa di una servitù di passaggio carrabile (di dimensioni pari a quelle della strada ad oggi esistente) che, su dichiarazione dei debitori è presente da oltre 20 anni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS, (CF OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, (CF OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS dal 03/03/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 03/03/2000, ai nn. 36842; trascritto a Rieti, in data 13/03/2000, ai nn. /1082.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11843 del 21/01/1974

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: di variante al progetto 11843 del 21/01/1974 per la costruzione di una casa di civile abitazione in frazione Fassinoro

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/04/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 06/04/1976 al n. di prot. 663

NOTE: Con attestazione prot. 161 del 17/01/2025 del Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Longone Sabino rilasciata allo scrivente CTU, il tecnico ha dichiarato che non è risultata essere presente, agli atti dell'ufficio, ulteriore documentazione oltre a quella trasmessa al CTU (ed allegata alla presente relazione)

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra gli elaborati grafici rilasciati in copia dall'Ufficio tecnico comunale e lo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo sono emerse le seguenti non conformità: al piano S1 diversa disposizione e/o presenza di aperture realizzate sulla muratura portante dell'unità e non rappresentate sulla planimetria catastale. Al piano 1 risulta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria previo accertamento di conformità (con dimostrazione della doppia conformità) di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 22 della L.R. n. 15/2008

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione spazi interni, aperture/chiusure vani porta/finestre su muri portanti, (questi ultimi classificabili come Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 16 della L.R. n. 15/2008

Note: Considerata la normativa attuale in evoluzione sul tema, (essendo altresì in attesa gli Enti dell'uscita del tariffario delle sanatorie anche alla luce del recente decreto Salva Casa), è ad oggi impossibile stimare un importo della sanatoria presumibile; (lo stesso, alla luce di quanto espresso con la presente, sarà da confermare con calcolo analitico da parte dell'UTC del Comune di Longone Sabino. Da una valutazione preliminare a vista delle parti abusive rilevate, nel caso di specie non sarebbe nemmeno difficile operare il ripristino dello stato dei luoghi senza pregiudicare la statica della parte dell'immobile realizzata in conformità (ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. 15/2008). Resta fermo il fatto che l'aggiudicatario dovrà valutare, unitamente all'Ufficio Tecnico Comunale, l'obbligo di dover presentare un'istanza di autorizzazione sismica all'Ufficio dell'ex Genio Civile (in sanatoria per le opere strutturali non denunciate come l'apertura del vano porta su muro portante al piano terra) e, se del caso, di Autorizzazione Paesaggistica alla competente Soprintendenza, con le eventuali sanzioni, anche penali, derivanti nel caso in cui le variazioni apportate siano valutate come essenziali dagli istruttori ai sensi della L.R. n. 15/2008. Rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente e come in tale sede ben rappresentato, ai sensi del comma 3 dell'art. 22 della L.R. 15/2008, sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria il Com-

une si pronuncia entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della stessa, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Così come dichiarato dagli Uffici della Regione Lazio (Area ex Genio Civile di Rieti), qualora le opere realizzate si configurassero come opere eseguite in contravvenzione di norme sismiche, l'ex genio civile, all'atto della presentazione dell'istanza di autorizzazione sismica per la regolarizzazione dell'abuso, è obbligato a comunicare quanto denunciato dall'interessato all'Autorità Giudiziaria, ai fini della valutazione dell'abuso in sede penale indipendentemente dall'esecutore materiale dell'abuso medesimo. Non essendo stato possibile determinare un incremento del valore di mercato ottenuto con la realizzazione degli abusi, l'importo della sanzione potrebbe essere determinato così come prescritto dall'art. 2 lett. b) dell'art. 22 della L.R. 15/2008. Anche se non stimato in questa sede, lo stesso può essere comunque ricavato dalla riduzione attuata dal CTU sul valore di stima del 15%.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Come attestato dall'Ufficio Tecnico comunale al CTU in riscontro all'accesso eseguito, in merito agli immobili oggetto della procedura non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie dagli archivi comunali (da ritenersi valide). Non sono stati altresì citati provvedimenti sanzionatori per eventuali irregolarità per illeciti urbanistici come da richiesta del CTU

Note generali sulla conformità: Nel caso in esame non sarebbe possibile, applicare i dettami dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, che permette, per gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata, di riaprire i termini del condono edilizio per 120 giorni successivi alla data di notifica del decreto di trasferimento immobili all'aggiudicatario; infatti, nel caso in esame, l'abuso, pur essendo stato commesso entro i termini di sanabilità concessi dall'ultima legge sul condono (ovvero entro il 31.03.2003), essendo stato oggetto, il fabbricato, come da dichiarazioni del debitore, di una ristrutturazione nei primi anni 2000, appena dopo l'acquisto da parte dello stesso e della moglie, la natura del credito è stata generata con contratto di mutuo ipotecario del 04/02/2016. La data di tale atto risulta essere pertanto successiva a quella di entrata in vigore dell'ultimo condono di cui alla L. 326/2003 (02.10.2003)

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.G.R. n. 1972 del 19/09/2000
Zona omogenea:	"E"-Sottozona "E1"-Zona agricola normale
Norme tecniche di attuazione:	"E"-Sottozona "E1"-Zona agricola normale-art. 18- Sono le parti del territorio che risultano al 1982, secondo i rilevamenti della Regione Lazio, coltivate o suscettibili di coltivazioni. In queste zone si applicano i seguenti indici: 1- per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art.17 punto 1: Iff=0,05 mc/mq. di cui il massimo di 0,03 mc/mq può essere utilizzato per abitazione; H= 7,00 ml, Sm = 10.000 mq, Dc= 10,00 ml; N piani = 2; 2- per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli di cui all'art. 17 punto 2: Uf= 0,15 mq/mq; Sm= 15.000 mq; 3- per le costruzioni adibite ad allevamenti industriali di cui all'art. 17 punto 3: per bovini, equini e ovini: Uf= 0,10 mq/mq, Sm= 5.000 mq; Df-Dc = 20,00 ml; per i suini e polli: Uf= 0,05 mq/mq, Sm= 5.000 mq; Df-Dc = 30,00 ml. Per le costruzioni di cui ai prece-

	<p>denti punti n.2 e n. 3 l'altezza massima consentita è di ml.7,50 (salvo costruzioni particolari tipo silos, serbatoi ecc.); l'utilizzazione di un indice urbanistico su un fondo esclude automaticamente l'utilizzazione di un altro indice. Per i fabbricati residenziali di cui ai punti 1, 2,3 esistenti nelle zone alla data di adozione del P.R.G. e comunque sui lotti non frazionati posteriormente alla stessa data è consentito, una tantum, un aumento del volume complessivo nella misura non superiore al 10% della cubatura esistente, e comunque non oltre i 90 mc., per particolari e comprovati casi di necessità familiare o di condizioni di addetti all'agricoltura o di risanamento igienico-sanitario. Tale consenso sarà espresso dal Sindaco previo parere favorevole della Commissione Edilizia. Per gli edifici di cui ai punti 1 e 3 non sono consentiti in ogni caso scarichi in fognature, canali e corsi d'acqua senza la preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Ufficio di igiene in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.</p>
Altro:	<p>1- per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura di cui all'art.17 punto 1: $I_{ff}=0,05$ mc/mq. di cui il massimo di 0,03 mc/mq può essere utilizzato per abitazione; $H= 7,00$ ml, $S_m = 10.000$ mq, $D_c= 10,00$ ml; N piani = 2; 2- per le costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli di cui all'art. 17 punto 2: $U_f= 0,15$ mq/mq; $S_m= 15.000$ mq; 3- per le costruzioni adibite ad allevamenti industriali di cui all'art. 17 punto 3: per bovini, equini e ovini: $U_f= 0,10$ mq/mq, $S_m= 5.000$ mq; $D_f-D_c = 20,00$ ml; per i suini e polli: $U_f= 0,05$ mq/mq, $S_m= 5.000$ mq; $D_f-D_c = 30,00$ ml.</p>

Note sulla conformità: Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Su tali aspetti ci si attiene alla regolarità dettata dai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Longone Sabino che hanno legittimato la costruzione, come da copie degli stessi rilasciati allo scrivente dall'Ufficio Tecnico

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **B**

Trattasi di unità immobiliare di civile abitazione posta al piano primo e S1 dello stabile di appartenenza; al piano al piano primo si compone di un soggiorno, di una cucina, di un disimpegno, di un bagno e due camere da letto: al piano si trovano anche due balconi sui due lati contrapposti; al piano S1 si trova un ampio vano magazzino distinto in due locali a grezzo e non rifinito, accessibile dalla corte pertinenziale comune. L'abitazione è accessibile da un vano scala comune con altra abitazione della stessa proprietà posta al piano terra; il tutto per una superficie complessiva di: abitazione piano primo (s.u.l. di ca 92,00 mq), terrazzo 1 pi-

ano primo (s.u.l. di ca15,00 mq), terrazzo 2 piano primo (s.u.l. di ca10,00 mq), magazzino piano S1 (s.u.l. di ca 49,00 mq)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **166,00**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: fraz. Fassinoro,15-02020 Longone Sabino (RI); ha un'altezza utile interna di circa m. variabile ai piani

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare avente destinazione d'uso di civile abitazione, verte (almeno per il piano abitato), nel complesso, in buone condizioni di manutenzione, sia per ciò che concerne gli infissi interni, gli infissi esterni, sia per quanto riguarda le finiture e le pavimentazioni interne. Il piano S1 magazzino è trattato a grezzo e dotato solo di impianto di illuminazione basilare

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a. e laterizio** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle di gres** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Note	Su richiesta del CTU non è stata esibita, poichè non disponibile alla data del sopralluogo, la dich. di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	buono
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000
Note	Su richiesta del CTU non è stata esibita, poichè non disponibile alla data del sopralluogo, la dich. di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano primo	sup reale lorda	92,00	1,00	92,00
terrazzi piano primo	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
magazzino piano S1	sup reale lorda	49,00	0,20	9,80
		166,00		110,55

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2024

Zona: Longone Sabino

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

Accessori

B

1. porzione corte pertinenziale Identificato al n. fraz. Fassinoro, 15 - 02020 Longone Sabino (RI)
 comune Posto al piano T
 Composto da corte
 Sviluppa una superficie complessiva di 325 mq (metà corte comune) mq
 Destinazione urbanistica: zona agricola
 Valore a corpo: **€6800**

B

2. porzione vano scala comune Identificato al n. fraz. Fassinoro, 15 - 02020 Longone Sabino (RI)
 Posto al piano S1-T-1
 Composto da vano scala accessorio
 Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq (metà vano scala comune) mq
 Destinazione urbanistica: zona agricola
 Valore a corpo: **€2400**

B

3. terreno part. 180

Identificato al n. fraz. Fassinoro, 15 - 02020 Longone Sabino (RI)

Posto al piano T

Composto da terreno seminativo arborato

Sviluppa una superficie complessiva di 1185 mq

Destinazione urbanistica: zona agricola

Valore a corpo: **€2962**

Note: Il terreno censito all'NCT del Comune di Longone Sabino al Fg. 6, part. 180, è un terreno di forma poligonale, adiacente alla part. 217 della stessa proprietà; ha una superficie catastale di 1185,00 mq, una morfologia leggermente acclive, qualità colturale di seminativo arborato ed in mappa non risulta avere accessibilità diretta dalla strada comunale, risultando pertanto intercluso.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Longone Sabino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Longone Sabino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Borgorose, agenzie immobiliari online, OMI;

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

8.3 Valutazione corpi:

B. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso porzione corte pertinenziale comune, con annesso porzione corte pertinenziale comune, con annesso terreno part. 180

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.440,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano primo	92,00	€ 800,00	€ 73.600,00
terrazzi piano primo	8,75	€ 800,00	€ 7.000,00
magazzino piano S1	9,80	€ 800,00	€ 7.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.440,00
Valore Finale			€ 88.440,00
Valore corpo			€ 88.440,00
Valore Accessori			€ 12.162,00
Valore complessivo intero			€ 100.602,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 100.602,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso porzione corte pertinenziale comune, con annesso porzione corte pertinenziale comune, con annesso terreno part. 180	110,55	€ 100.602,00	€ 100.602,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.090,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€84.711,70
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Data generazione:
14-06-2025

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini