

---

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

promossa da: **DO VALUE SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **23/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2026 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GIGLIELMI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** AGENTE IMMOBILIARE  
Gianluca Quondamstefano  
**Codice fiscale:** QNDGLC66T31H282X  
**Partita IVA:** 01047270572  
**Studio in:** Viale T.Morrone 12 - 02100 Rieti  
**Telefono:** 3356527561  
**Fax:** 3356527561  
**Email:** g.quondamstefano@virgilio.it  
**Pec:** g.quondamstefano@pec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza della Madonna n.26 - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

foglio 22, particella 124 graffata 125, subalterno 125/8, indirizzo VIA DELLA MADONNA DEL DIVINO AMORE n. 26 , piano T-1, comune Fara in Sabina, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 117 mq, rendita € 254,10

foglio 22, particella 125, subalterno 4, indirizzo VIA DELLA MADONNA DEL DIVINO AMORE n. 26 , comune Fara in Sabina, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, superficie 18 mq, rendita € 18,08

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Piazza della Madonna n.26 - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Piazza della Madonna n.26 - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazza della Madonna n.26 - Fara In Sabina (RI) - 02032



**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori iscritti:** BANCA DI ROMA, UNICREDIT SPA

**5. Comproprietari**

**Beni:** Piazza della Madonna n.26 - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Piazza della Madonna n.26 - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Piazza della Madonna n.26 - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Piazza della Madonna n.26 - Fara In Sabina (RI) - 02032

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 85.590,00





Beni in Fara In Sabina (RI)  
Località/Frazione  
Piazza della Madonna n.26

**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 popolare [A4] sito in Piazza della Madonna n.26**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 22, particella 124 grattata 125, subalterno 125/8, indirizzo VIA DELLA MADONNA DEL DIVINO AMORE n. 26 , piano T-1, comune Fara in Sabina, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 117 mq, rendita € 254,10

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2014 Pratica n. RI0149715 in atti dal 12/11/2014
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67215.1/2014)
- VARIAZIONE del 29/08/1995 in atti dal 07/10/1999 FUSIONE (n. 3152.1/1995)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

PACE Simona nata a ROMA (RM) il 07/01/1977 PCASMN77A47H501R  
foglio 22, particella 125, subalterno 4, indirizzo VIA DELLA MADONNA DEL DIVINO AMORE n. 26 , comune Fara in Sabina, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, superficie 18 mq, rendita € 18,08

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2014 Pratica n. RI0149716 in atti dal 12/11/2014
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 67216.1/2014)
- COSTITUZIONE del 01/12/1999 in atti dal 01/12/1999 (n. C01501.1/1999)



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Relazione Tecnica: Difformità Rilevate

In sede di sopralluogo, dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie regolarmente depositate presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio del Territorio, sono emerse le seguenti difformità:

**Riconfigurazione Zona Giorno:** Il vano originariamente censito come "cucina" risulta attualmente destinato a soggiorno. Si rileva l'abbattimento delle pareti divisorie del preesistente disimpegno; di conseguenza, l'accesso principale è stato murato e il relativo spazio è stato inglobato nell'ambiente unico.

**Modifiche Prospettiche:** All'interno del suddetto soggiorno, è stata rilevata la trasformazione di una finestra in porta-finestra, modificando il prospetto dell'immobile.

**Ampliamenti e Porticati:** È stata realizzata una copertura esterna permanente che ha dato origine a un portico, non presente nella documentazione catastale e il portico esistente all'ingresso è stato parzialmente chiuso con muretto e finestre.

**Cambio d'Uso e Apertura Vani:** Il locale censito come "cantina" è attualmente utilizzato come cucina. In tale ambiente è stata inoltre realizzata un'apertura nel muro portante/divisorio per consentire il collegamento diretto con l'attuale soggiorno.

**Nuovi Servizi Igienici:** All'interno del vano destinato a camera da letto è stato ricavato un bagno completo, non rappresentato in planimetria.

**Vano Scala e Volumetria:** La scala di accesso al piano superiore, originariamente esterna o aperta, risulta ora inglobata nella volumetria del fabbricato mediante la realizzazione di una struttura di chiusura in legno e vetrate.

**Modifiche Interne Piano Primo:** In corrispondenza del bagno del primo piano, si rileva la chiusura (tamponatura) di una porta esistente e la contestuale apertura di un nuovo accesso posizionato all'interno della camera singola.

Regolarizzabili mediante: pratica docfa  
pratica docfa e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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

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

Fara in Sabina è un comune italiano di 13 942 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Si trova a circa 20 km da Roma.

**Attrazioni paesaggistiche:** La Sabina.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autostrada A/1 10 Km, Autobus Rieti-Roma 4 km

## 3. STATO DI POSSESSO:



## Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il sottoscritto CTU si esprime anche su un'eventuale indennizzo di occupazione ritenendo congruo un canone mensile di Euro 400,00.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA contro  
Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo;  
Importo ipoteca: € 206.800,00; Importo capitale: € 103.400,00 ; A  
rogito di Notaio Bocca Loredana in data 09/03/2007 ai nn.  
16391/11106; Iscritto/trascritto a Rieti in data 20/03/2007 ai nn.  
2963/704

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro  
Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale  
di Rieti in data 03/02/2025 ai nn. 569 iscritto/trascritto a Rieti in data  
28/02/2025 ai nn. 1832/1524;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali



Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non costituito casa indipendente.  
**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:**

A favore di:

.....

Contro:

.....

forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 13/12/1999, ai nn. 10/1318; trascritto a Rieti, in data 26/08/2000, ai nn. 5303/4064.

Note: per la quota di 1/2

7. In

**Titolare/Proprietario:**

A favore di:

.....

Contro:

..... proprietario/i ante ventennio al 13/12/1999 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Luigi Marchetti, in data 06/08/1961, ai nn. ; trascritto a Rieti, in data 05/09/1961, ai nn. 2144/1833.

Note: Per la quota 1/1

**Titolare/Proprietario:**

A favore di:

.....

Contro:

..... proprietario/i ante



ventennio al 09/03/2007 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Ufficio del Registro, in data 13/12/1999, ai nn. 10/1318; trascritto a Rieti, in data 26/08/2000, ai nn. 5303/4064.

Note: Per la quota di 1/4

**Titolare/Proprietario:**

A favore di:

.

Contro:

..... dal 13/12/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Balli Tommaso, in data 04/02/2000, ai nn. 36418/19295; trascritto a Rieti, in data 18/02/2020, ai nn. 1106/920.

Note: per la quota di 1/2

**Titolare/Proprietario:**

A favore di:

.

Contro:

..... dal 04/02/2000 al 09/03/2007 . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Balli Tommaso, in data 04/02/2000, ai nn. 36418/19295; trascritto a Rieti, in data 18/02/2020, ai nn. 1106/920.

Note: per la quota di 1/2

**Titolare/Proprietario:**

A favore di:

|

Contro:

..... oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bocca Loredana, in data 09/03/2007, ai nn. 16390/11105; trascritto a Rieti, in data 20/03/2007, ai nn. 2962/1886.

**Titolare/Proprietario:**

A favore di:

|

Contro:

..... forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Notaio Bocca Loredana, in data 09/03/2007, ai nn. 16390/11105; trascritto a Rieti, in data 27/03/2007, ai nn. 3296/2108.

Note: pari a 3/4 della proprietà

**Titolare/Proprietario:**

A favore di:

|

Contro:



oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Bocca Loredana, in data 09/03/2007, ai nn. 16390/11105; trascritto a Rieti, in data 27/03/2007, ai nn. 3296/2108.

Note: Per la quota di 1/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

##### Verifiche Urbanistiche e Titoli Edilizi

In data 21.11.2025 prot. n. 30970, è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina. Con nota ufficiale del 02.02.2026, l'Ente ha attestato l'assenza di titoli edilizi depositati relativi all'immobile in oggetto.

Al fine di verificare la legittimità della costruzione, è stato disposto un ulteriore accertamento presso l'Ufficio del Territorio (Catasto) del 09.02.2026 prot. 9686 per il reperimento dell'impianto meccanografico e delle planimetrie storiche.

Dalla documentazione raccolta si evince che l'immobile era un fabbricato rurale per cui si presume che sia stato realizzato prima del 1 settembre 1967.

**Non avendo titoli e/o elaborati rilasciati dal Comune il sottoscritto CTU si può esprimere sulla conformità edilizia soltanto attraverso l'unico elaborato che risulta essere la planimetria catastale.**

Rispetto alle planimetrie depositate presso l'ufficio del territorio si evidenziano le seguenti difformità:

- nel vano rappresentato come cucina al momento del sopralluogo insiste un soggiorno ed all'interno è stato rimosso un piccolo vano di passaggio per l'accesso ad una camera e al portone d'ingresso principale che è stato murato ed inglobato il passaggio alla scala per accedere al piano di sopra, sempre nel soggiorno è stata realizzata una porta-finestra anziché una finestra.
- E' stata realizzata una copertura esterna che ha generato un portico non rappresentato in planimetria e il portico esistente all'ingresso è stato parzialmente chiuso con muretto e finestre.
- all'ingresso in prossimità del portico si entra in un vano rappresentato come cantina ed utilizzato come cucina ed è stato aperto un passaggio per accedere nell'attuale soggiorno.
- nel vano utilizzato come camera da letto è stato realizzato un bagno non rappresentato in planimetria.
- nel piano di sopra si accede attraverso una scala che è stata inglobata al fabbricato e coperta da una struttura in legno e vetrate.
- nel piano primo a ridosso del primo bagno è stata murata una porta e realizzata una porta all'interno della cameretta.

Regolarizzabili mediante:

Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08, parziale demolizione e ripristino

Descrizione delle opere da sanare:

Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08, pratica al genio civile per l'apertura realizzata tra l'attuale cucina e il soggiorno, ripristino delle destinazioni d'uso (nel locale cantina è stata realizzata una cucina), demolizione delle coperture esterne delle scale con il ripristino dello stato dei luoghi, demolizione della copertura realizzata a ridosso della particella 121, in quanto la suddetta particella nonostante sia di proprietà della debitrice non risulta oggetto di pignoramento, ripristino del portico con demolizione dei muretti e delle chiusure a finestre.

Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08, parziale demolizione/smaltimento e ripristino dello stato autorizzato in planimetria catastale, pratiche



edilizie Comune e Genio Civile e spese tecniche.: € 20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

Note: N.B.:

Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato.

Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 5.000,00. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

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

note: Verifiche Urbanistiche e Titoli Edilizi in data 21.11.2025 prot. n. 30970, è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara in Sabina. Con nota ufficiale del 02.02.2026, l'Ente ha attestato l'assenza di titoli edilizi depositati relativi all'immobile in oggetto.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996
Zona omogenea:	B Completamento sotto zona B2

### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

SITO IN FARA SABINA (RI) PIAZZA DELLA MADONNA N.26

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A4]QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN FABBRICATO INDIPENDENTE AD USO ABITATIVO CON PORTICO ALL'INGRESSO E CANTINA ADIACENTE, POSTA AL PIANO TERRA E PRIMO.

ALL'IMMOBILE SI ACCEDE ATTRAVERSO UN PORTICO, ALL'INGRESSO E' POSTA UNA CUCINA (IN CATASTO RIPORTATA COME CANTINA), DOVE PORTA AD UN SALONE CON CAMINO, E UNA CAMERA CON BAGNO INTERNO, ATTRAVERSO SCALE INTERNE POSTE NEL SALONE (ALL'ORIGINE ERANO SCALE ESTERNE OGGI COPERTE A DA TETTO E VETRATE) SI ACCEDE AL PIANO SUPERIORE DOVE CI SONO TRE CAMERE E DUE BAGNI, LA CANTINA SI TROVA IN UN FABBRICATO ADIACENTE IL CORPO PRINCIPALE.



L'ABITAZIONE SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI LORDI DELL'ABITAZIONE SONO CIRCA 117, I METRI QUADRATI LORDI DEL GARAGE SONO CIRCA 18.

Identificato al catasto Fabbricati:

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FARA IN SABINA AL FOGLIO 22 PARTICELLA 124 (GRAFFATA) 125 SUB 8, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, CONSISTENZA 6 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 117 MQ E RENDITA EURO 254,10;

LA CANTINA E' CENSITA IIN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FARA IN SABINA AL FOGLIO 22 PARTICELLA 125 SUB 4, CATEGORIA C/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 14 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 18 MQ E RENDITA EURO 18,08;

Confini:

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 124, 129, 191 E STRADA COMUNALE.

Regolarità urbanistico-edilizia-catastale:

Conformità catastale:

IN SEDE DI SOPRALLUOGO, DAL CONFRONTO TRA LO STATO DI FATTO E LE PLANIMETRIE REGOLARMENTE DEPOSITATE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO, SONO EMERSE LE SEGUENTI DIFFORMITÀ:

RICONFIGURAZIONE ZONA GIORNO:

IL VANO ORIGINARIAMENTE CENSITO COME "CUCINA" RISULTA ATTUALMENTE DESTINATO A SOGGIORNO. SI RILEVA L'ABBATTIMENTO DELLE PARETI DIVISORIE DEL PREESISTENTE DISIMPEGNO; DI CONSEGUENZA, L'ACCESSO PRINCIPALE È STATO MURATO E IL RELATIVO SPAZIO È STATO INGLOBATO NELL'AMBIENTE UNICO.

MODIFICHE PROSPETTICHE:

ALL'INTERNO DEL SUDDETTO SOGGIORNO, È STATA RILEVATA LA TRASFORMAZIONE DI UNA FINESTRA IN PORTA-FINESTRA, MODIFICANDO IL PROSPETTO DELL'IMMOBILE.

AMPLIAMENTI E PORTICATI:

È STATA REALIZZATA UNA COPERTURA ESTERNA PERMANENTE CHE HA DATO ORIGINE A UN PORTICO, NON PRESENTE NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IL PORTICO ESISTENTE ALL'INGRESSO È STATO PARZIALMENTE CHIUSO CON MURETTO E FINESTRE.

CAMBIO D'USO E APERTURA VANI:

IL LOCALE CENSITO COME "CANTINA" È ATTUALMENTE UTILIZZATO COME CUCINA. IN TALE AMBIENTE È STATA INOLTRE REALIZZATA UN'APERTURA NEL MURO PORTANTE/DIVISORIO PER CONSENTIRE IL COLLEGAMENTO DIRETTO CON L'ATTUALE SOGGIORNO.

NUOVI SERVIZI IGIENICI:

ALL'INTERNO DEL VANO DESTINATO A CAMERA DA LETTO È STATO RICAVATO UN BAGNO COMPLETO, NON RAPPRESENTATO IN PLANIMETRIA E RISULTA TRASLATA UNA FINESTRA.

VANO SCALA E VOLUMETRIA:

LA SCALA DI ACCESSO AL PIANO SUPERIORE, ORIGINARIAMENTE ESTERNA O APERTA, RISULTA ORA INGLOBATA NELLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA DI CHIUSURA IN LEGNO E VETRATE E REALIZZATA UNA FINESTRA PER ACCEDERE AL TERRAZZO.



MODIFICHE INTERNE PIANO PRIMO:

IN CORRISPONDENZA DEL BAGNO DEL PRIMO PIANO, SI RILEVA LA CHIUSURA (TAMPONATURA) DI UNA PORTA ESISTENTE E LA CONTESTUALE APERTURA DI UN NUOVO ACCESSO POSIZIONATO ALL'INTERNO DELLA CAMERA SINGOLA.

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

PRATICA DOCFA, PREGEO E SPESE TECNICHE EURO 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Conformità edilizia:

IN DATA 21.11.2025 PROT. N. 30970, È STATO EFFETTUATO L'ACCESSO AGLI ATTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI FARA IN SABINA. CON NOTA UFFICIALE DEL 02.02.2026, L'ENTE HA ATTESTATO L'ASSENZA DI TITOLI EDILIZI DEPOSITATI RELATIVI ALL'IMMOBILE IN OGGETTO. AL FINE DI VERIFICARE LA LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE, È STATO DISPOSTO UN ULTERIORE ACCERTAMENTO PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO (CATASTO) DEL 09.02.2026 PROT. 9686 PER IL REPERIMENTO DELL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO E DELLE PLANIMETRIE STORICHE.

DALLA DOCUMENTAZIONE RACCOLTA SI EVINCE CHE L'IMMOBILE ERA UN FABBRICATO RURALE PER CUI SI PRESUME CHE SIA STATO REALIZZATO PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 1967.

**NON AVENDO TITOLI E/O ELABORATI RILASCIATI DAL COMUNE IL SOTTOSCRITTO CTU SI PUÒ ESPRIME SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA SOLTANTO ATTRAVERSO L'UNICO ELABORATO CHE RISULTA ESSERE LA PLANIMETRIA CATASTALE.**

RISPETTO ALLE PLANIMETRIE DEPOSITATE PRESSO L'UFFICIO DEL TERRITORIO SI EVIDENZIANO LE SEGUENTI DIFFORMITÀ:

- NEL VANO RAPPRESENTATO COME CUCINA AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO INSISTE UN SOGGIORNO ED ALL'INTERNO È STATO RIMOSSO UN PICCOLO VANO DI PASSAGGIO PER L'ACCESSO AD UNA CAMERA E AL PORTONE D'INGRESSO PRINCIPALE CHE È STATO MURATO ED INGLOBATO IL PASSAGGIO ALLA SCALA PER ACCEDERE AL PIANO DI SOPRA, SEMPRE NEL SOGGIORNO È STATA REALIZZATA UNA PORTA-FINESTRA ANZICHÉ UNA FINESTRA.

- E' STATA REALIZZATA UNA COPERTURA ESTERNA CHE HA GENERATO UN PORTICO NON RAPPRESENTATO IN PLANIMETRIA DA DEMOLIRE IN QUANTO RICADE SU UN TERRENO ADIACENTE IL FABBRICATO NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO ANCHE SE INTESATTO ALLA DEBITRICIE.

- IL PORTICO ESISTENTE ALL'INGRESSO È STATO PARZIALMENTE CHIUSO CON MURETTO E FINESTRE.

- ALL'INGRESSO IN PROSSIMITÀ DEL PORTICO SI ENTRA IN UN VANO RAPPRESENTATO COME CANTINA ED UTILIZZATO COME CUCINA ED È STATO APERTO UN PASSAGGIO PER ACCEDERE NELL'ATTUALE SOGGIORNO.

- NEL VANO UTILIZZATO COME CAMERA DA LETTO È STATO REALIZZATO UN BAGNO NON RAPPRESENTATO IN PLANIMETRIA E RISULTA TRASSLATA UNA FINESTRA.

- NEL PIANO DI SOPRA SI ACCEDE ATTRAVERSO UNA SCALA CHE È STATA INGLOBATA AL FABBRICATO E COPERTA DA UNA STRUTTURA IN LEGNO E VETRATE E REALIZZATA UNA FINESTRA PER ACCEDERE AL TERRAZZO.

- NEL PIANO PRIMO A RIDOSSO DEL PRIMO BAGNO È STATA MURATA UNA PORTA E REALIZZATA UNA PORTA ALL'INTERNO DELLA CAMERETTA.



L'ABITABILITA' NON E' STATA RILASCIATA

REGOLARIZZABILI MEDIANTE:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ EX ART. 37 DPR 380/01 E ART. 22 L.R. 15/08, PRATICA AL GENIO CIVILE PER L'APERTURA REALIZZATA TRA L'ATTUALE CUCINA E IL SOGGIORNO, RIPRISTINO DELLE DESTINAZIONI D'USO (NEL LOCALE CANTINA È STATA REALIZZATA UNA CUCINA), DEMOLIZIONE DELLE COPERTURE ESTERNE DELLE SCALE CON IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, DEMOLIZIONE DELLA COPERTURA REALIZZATA A RIDOSSO DELLA PARTICELLA 121, IN QUANTO LA SUDETTA PARTICELLA NONOSTANTE SIA DI PROPRIETÀ DELLA DEBITRICE NON RISULTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO, RIPRISTINO DEL PORTICO CON DEMOLIZIONE DEI MURETTI E DELLE CHIUSURE A FINESTRE.

ONERI TECNICI EURO 5.000,00

ONERI ISTRUTTORI, SANZIONI E RIMESSA IN PRISTINO EURO 15.000,00

N.B.: PER LA RICHIESTA DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ DA INOLTRE IN COMUNE È NECESSARIO ACCERTARE LA COMPATIBILITÀ DI QUANTO REALIZZATO CON EVENTUALI VINCOLI SOVRACCOMUNALI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI, E CON LA NORMATIVA SISMICA VIGENTE PER L'ACQUISIZIONE DEL RELATIVO NULLA OSTA, IL RILASCIO DEL QUALE NON È DETERMINABILE CON IL SEMPLICE SOPRALLUOGO INERENTE LA PERIZIA, MA ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO SPECIFICI E PUNTUALI ACCERTAMENTI STRUTTURALI IN SITO CON CALCOLI DI VERIFICA STATICI-SISMICI. IL DINIEGO DI TALE NULLAOSTA SAREBBE OSTATIVO AL RILASCIO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E PERTANTO ANDREBBE RIPRISTINATO LO STATO DEI LUOGHI COSÌ COME AUTORIZZATO. GLI ONORARI TECNICI VARIERANNO IN BASE ALLE SPECIFICHE PRESTAZIONI PROFESSIONALI NECESSARIE PER L'OTTENIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI SOPRA SPECIFICATE E VENGONO COMPUTATI IN VIA PRESUNTIVA IN € 5.000,00.

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

L'IMMOBILE E' LIBERO PER LA PROCEDURA.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale: }

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **117,00**

E' posto al piano: TERRA E PRIMO

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,6 E 2,7

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

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

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno**



condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica**  
condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno** accessori: **senza**  
**maniglione antipanico** condizioni:  
**scarse**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale:  
**piastelle in ceramica** condizioni:  
**sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale:  
**piastelle in ceramica** condizioni:  
**sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da**  
**verificare** conformità: **conformità non fornita****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	conformità non fornita Il debitore dichiara che esiste impianto fotovoltaico da e KV non funzionante

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	da verificare
Epoca di realizzazione/adequamento	da verificare
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	conformità non fornita

**Condizionamento e climatizzazione:**

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



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
---	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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	superf. interna lorda	92,00	1,00	92,00
Cantina	superf. interna lorda	13,00	0,50	6,50
Portico	superf. interna lorda	6,00	0,50	3,00
Terrazzo	superf. interna lorda	6,00	0,50	3,00
		<b>117,00</b>		<b>104,50</b>

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

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa 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. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di



stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

## 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:  
 Rieti Immobiliare OMI.

## 8.3 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 125.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	92,00	€ 1.200,00	€ 110.400,00
Cantina	6,50	€ 1.200,00	€ 7.800,00
Portico	3,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00
Terrazzo	3,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 125.400,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 125.400,00</b>
Valore corpo			€ 125.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 125.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 125.400,00

### 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 popolare [A4]	104,50	€ 125.400,00	€ 125.400,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 18.810,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 21.000,00

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:

**€ 85.590,00**

Data generazione:

18-03-2026

L'Esperto alla stima  
**AGENTE IMMOBILIARE**  
**Gianluca Quondamstefano**

