[redacted]

COMUNE DI FARA IN SABINA

REGIONE LAZIO – PROVINCIA DI ROMA

Opera:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 135/2024

PROMOTORE: [redacted],

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

n° 00 - Indice degli allegati;
n° 01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati;
n° 02 - Elaborato Fotografico dei Beni Pignorati;
n° 03 - Risultanze Atti Agenzia delle Entrate (Visure Catastali, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali);
n° 04 - Risultanze Ufficio Tecnico;
n° 05 - Verbale di Sopralluogo;
n° 06 - Certificazione Notarile Sostitutiva, Visure Ipocatastali ed Atti di Provenienza;
n° 07 - Ricevute delle Lettere Raccomandate vs. Debitore e delle Comunicazioni al Creditore ed al Custode;
n° 08 - Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...);
n° 09 - Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.);
n° 10 - Bozzetto Descrittivo.

Scala: [-]

Revisione: N.2

Data: DIC. '25

Committente:
TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:
Ing. [redacted]

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER IL GIUDICE

ELABORATO:

PERIZIA di STIMA

Si riserva a termini di Legge la proprietà esclusiva del presente elaborato e si vieta a chiunque, salvo espressa autorizzazione,di riprodurlo anche parzialmente, di usarlo per ulteriori progetti e di renderlo comunque noto a terzi.

[redacted]

TRIBUNALE DI RIETI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

[redacted]

e per essa

[redacted]

Contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **135/2024**
Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/01/2026

Giudice Delle Esecuzioni:

[redacted]

Custode Giudiziario:

[redacted]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

LOTTO 001 - CORPO A
(LOTTO UNICO / CORPO UNICO)

Esperto Alla Stima: [redacted]
Codice Fiscale:
Partita IVA:
Studio In:
Tel./Fax – Cell.:
Email:
PEC:

Firmato Da: [redacted]

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Immobile sito in Via Ciro Menotti 10/14, in Località Talocci nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02032, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 30, Particella 651.

LOTTO 001 - LOTTO UNICO

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Civile Abitazione** identificato all'Ufficio del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

Categoria: Immobile adibito a Civile Abitazione, posta al Piano Terra ed al Piano Primo con corte esclusiva di pertinenza, con Categoria Catastale A/2.

Dati Catastali: Bene intestato all'Ufficio del Catasto di Fara in Sabina a:

1) [redacted], Proprietà per 3/4 (vedovo);
2) [redacted] Proprietà per 1/4 (nubile);

Unità Immobiliare adibita a **Civile Abitazione**, identificata al NCEU del Comune di Fara In Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651, Indirizzo Via Ciro Menotti 10/14, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9,5 [Vani], Superficie Catastale: 236 [mq], Rendita € 662,36.

2. Stato di Possesso

Bene: Immobile sito in Via Ciro Menotti 10/14, in Località Talocci nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02032, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 30, Particella 651.

LOTTO 001 - LOTTO UNICO

CORPO A - CORPO UNICO: Immobile adibito a **Civile Abitazione** identificato all'Ufficio del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 04/03/2025, l'immobile è risultato occupato dai Debitori, ma ai fini della procedura risulta libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Immobile sito in Via Ciro Menotti 10/14, in Località Talocci nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02032, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 30, Particella 651.

LOTTO 001 - LOTTO UNICO

CORPO A - CORPO UNICO: Immobile adibito a **Civile Abitazione** identificato all'Ufficio del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, ma solo al Piano Terra corrispondente al piano di campagna ovvero al piano strada.

Firmato Da: [redacted]

4. Creditori Iscritti

Bene: Immobile sito in Via Ciro Menotti 10/14, in Località Talocci nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02032, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 30, Particella 651.

LOTTO 001 - LOTTO UNICO

CORPO A - CORPO UNICO: Immobile adibito a **Civile Abitazione** identificato all'Ufficio del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

Creditori Iscritti:
Nessuno, oltre il creditore procedente.

5. Comproprietari

Bene: Immobile sito in Via Ciro Menotti 10/14, in Località Talocci nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02032, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 30, Particella 651.

LOTTO 001 - LOTTO UNICO

CORPO A - CORPO UNICO: Immobile adibito a **Civile Abitazione** identificato all'Ufficio del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

Comproprietari: Nessuno oltre i Debitori.

6. Misure Penali

Bene: Immobile sito in Via Ciro Menotti 10/14, in Località Talocci nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02032, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 30, Particella 651.

LOTTO 001 - LOTTO UNICO

CORPO A - CORPO UNICO: Immobile adibito a **Civile Abitazione** identificato all'Ufficio del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

Misure Penali: **Non note**.

7. Continuità delle Trascrizioni

Bene: Immobile sito in Via Ciro Menotti 10/14, in Località Talocci nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02032, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 30, Particella 651.

LOTTO 001 - LOTTO UNICO

CORPO A - CORPO UNICO: Immobile adibito a **Civile Abitazione** identificato all'Ufficio del Catasto

del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

Continuità delle Trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Immobile sito in Via Ciro Menotti 10/14, in Località Talocci nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02032, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 30, Particella 651.

LOTTO 001 - LOTTO UNICO

CORPO A - CORPO UNICO: Immobile adibito a **Civile Abitazione** identificato all'Ufficio del Catasto del Comune di Fara in Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

LOTTO 001 - LOTTO UNICO / CORPO A - COPRO UNICO:

Valore complessivo intero, per la Quota di Diritto in Proprietà dei Debitori, ovvero per l'intero con la quota di 1/1, nello stato di libero in cui si trova:

€ 108.500,00

[redacted]

Firmato Da:

Immobile sito nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02047, Frazione/Località Talocci, Via Ciro Menotti 10/14, identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 30, Part.la 651.

LOTTO 001: CORPO A (CORPO UNICO - LOTTO UNICO)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI, come si evince anche dalla Documentazione Ipocatastale allegata alla presente relazione. Per completezza si riporta, in allegato alla presente, anche la copia semplice delle Note di Trascrizione di interesse già in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza – Altro").

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI. Per completezza, come riportato anche sopra, oltre alla Documentazione Ipocatastale già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi Atti di Provenienza più significativi, oltre che delle note di trascrizione più significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza – Altro").

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a Civile Abitazione identificato al Catasto del Comune di Fara In Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

Immobile sito in Fara In Sabina (RI) - Frazione/Località Talocci - Via Ciro Menotti nn.10/14 - CAP 02032.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato isolato, confinante con corte esclusiva di proprietà a sua volta confinante con altri immobili di altra proprietà su cui insistono fabbricati presumibilmente di tipo monofamiliare o bifamiliari. Attraverso il portone di ingresso ubicato nel portico esposto a sud, si accede direttamente alla zona giorno dell'appartamento che si sviluppa al Piano Terra. La zona giorno è costituita da un ampio salotto con sala da pranzo e cucina a vista. Direttamente dalla zona giorno, si ha accesso ad un lungo corridoio dal quale a sua volta si ha accesso ad un'altra ampia zona dell'immobile dove sono presenti quattro vani, un bagno ed un ripostiglio. Da uno dei quattro vani, in particolare da quello più centrale esposto ad est, si ha accesso ad un ampio terrazzo coperto, connesso a sua volta con un garage e con una cantina, ubicati sempre al piano terra, nella parte posteriore del fabbricato, edificato successivamente al corpo principale, caratterizzato da un Piano Terra ed un Piano Primo, quest'ultimo ancora da ultimare. Il garage di più recente edificazione è raggiungibile anche dall'interno dell'appartamento posto al Piano Terra precedentemente descritto, attraverso un secondo corridoio connesso con il primo. Nella zona destinata a garage e cantina è presente anche un piccolo bagno/lavatoio. Il garage poi, risulta accessibile anche dalla corte esterna pertinenziale esclusiva. Sia attraverso una porta posta sul fondo del corridoio dell'unità immobiliare posta al Piano Terra che dal portico esterno posto a sud, si ha accesso ad un vano scala, attraverso il quale si raggiunge il Piano Primo del fabbricato. Tale piano si presenta di fatto ancora in corso di costruzione, risultando in fase di sopralluogo allo stato grezzo e non finito, costituito di fatto da due locali collegati tra loro, un ampio portico con terrazzo. Il tutto ancora da ultimare. Dal suddetto portico è possibile accedere alla parte più alta della corte esterna esclusiva destinata a giardino, ubicata su un leggero pendio. L'unità immobiliare abitabile precedentemente descritta, risulta dotata dell'impianto idrotermosanitario e quello elettrico, mentre non è stato possibile individuare e/o desumere l'esistenza e la tipologia dello scarico delle acque reflue. Tuttavia dei suddetti impianti non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la consistenza ed il reale corretto funzionamento. La u.i. al Piano Terra appare in

Firmato Da: AN

un sufficiente stato conservativo sebbene richieda normali opere di manutenzione ordinario per essere immediatamente utilizzato, secondo il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti. Il fabbricato dall'esterno si presenta non completato ovvero interessato ancora da lavori di ristrutturazione/costruzione, solo in parte eseguiti e non ancora completati: in particolare poi, mentre l'unità immobiliare posta al Piano Terra risulta abitabile, quella al Piano Primo risulta allo stato grezzo, priva di tutte le finiture. Il fabbricato è raggiungibile direttamente da strada pubblica, tramite un cancello carrabile, attraverso il quale si ha accesso alla corte esclusiva di pertinenza dell'immobile. Nella corte è presente anche un manufatto non in buono stato ed in disuso, in origine destinato presumibilmente a porcilaia e presumibilmente un pozzo non meglio identificabile.

Si precisa che il bene in questione, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione iniziati a seguito del rilascio da parte del Comune di Fara In Sabina della Concessione Edilizia n.26 del 19/05/2005, ormai "scaduta": secondo il progetto di cui alla richiamata concessione, i lavori, che al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 04/03/2025 sono risultati fermi e non completati, prevedevano, tra gli altri, anche la demolizione di una porzione del fabbricato che invece è risultata ancora esistente ed utilizzata dagli occupanti, come rilevato in sede di sopralluogo e indicativamente descritto sopra: per tale motivo, non potendo il CTU in questo ambito prevedere se tale porzione possa non essere demolita secondo le più recenti norme vigenti in ambito edilizio ed urbanistico, attenendosi a quanto riportato nella documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale, la suddetta porzione non è stata presa in considerazione nella stima del valore dell'intero cespite pignorato da parte del sottoscritto CTU.

Come detto, il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fara In Sabina (RI), nella Frazione/Località di Talocci in Via Ciro Menotti nn.10/14. Talocci è una frazione del comune di Fara in Sabina che si trova a circa 4 chilometri dalla Frazione di Passo Corese, centro più nevralgico e poco distante dal capoluogo comunale di Fara In Sabina (RI) e dal relativo centro storico. La frazione, sempre più sviluppatasi negli ultimi anni, è ben collegata al resto del comune grazie al servizio del trasporto pubblico. Sono presenti i principali servizi di primaria necessità, una scuola primaria e dell'infanzia, un impianto/campo sportivo comunale.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO
Piena Proprietà per la Quota di:

1) **1/4** della Signora [redacted]
2) **3/4** del Signor [redacted];

Diritto di Abitazione per la Quota di:

1) **1/2** del Signor [redacted];

Eventuali comproprietari: Per il bene in questione non risultano comproprietari.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

1) [redacted];
2) [redacted];

Immobile adibito a CIVILE ABITAZIONE così costituito:

- Unità immobiliare, adibita a Civile Abitazione, identificata agli Uffici del Catasto del Comune di Fara In Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651, indirizzo Via Ciro Menotti n.10/14, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9,5 [Vani], Superficie Catastale: Totale 236 [mq], Escluse Aree

Firmato Da: [redacted]

Scoperte: 201 [mq], Rendita € 662,36.

Derivante da:

1) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/05/2024 Pratica n. RI0042510 in atti dal 06/05/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42510.1/2024).
2) VARIAZIONE del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.
3) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1999 in atti dal 31/01/2000 COMPRAVENDITA (n. 280.1/2000).
4) VARIAZIIONE del 29/09/1999 in atti dal 29/09/1999 DEP - CAMBIO RIF. MAPPA -AMP. REAL. PORT. (n. C01219.1/1999). Annotazioni: classamento e rendita validati.
5) Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.
6) [...]

Confini: L'unità immobiliare provvista di corte esclusiva circostante identificata agli Uffici del Catasto del Comune di Fara In Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651, confina a Nord con terreno di altra proprietà identificato con il numero di Particella 661, a Sud con la corte esclusiva di un altro immobile di altra proprietà identificato con numero di Particella 537, ad Est con la strada pubblica (provinciale) denominata Strada Provinciale Farense, ad Ovest con la strada pubblica (comunale) denominata Via Ciro Menotti, salvo altri.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 04/03/2025, e la planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è difforme a causa di una parziale diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre, nella rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare agli atti risulta presente solo una porzione del piano terra e solo una porzione del piano primo rispetto a quanto realmente esistente: infatti non è rappresentata la porzione di fabbricato oggetto di ampliamento sia al piano terra che al piano primo; in particolare per il piano primo è rappresentato esclusivamente il vano scala che originariamente dava accesso alla prima elevazione. Quanto sopra rappresentato, è conseguenza del fatto che il fabbricato è stato interessato da lavori di ristrutturazione ed ampliamento, lavori che risultano interrotti da tempo e non completati che prevedevano un ampliamento consistente nella parte retrostante del fabbricato stesso. Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell' "Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

Regolarizzabili Mediante: è necessario eseguire un aggiornamento della Planimetria e della Categoria Catastale della u.i. oggetto di stima, previa acquisizione di un nuovo ed idoneo titolo abilitativo edilizio (se del caso in sanatoria ai sensi degli Artt. 36, 36-bis e/o 37 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e della L.R. n.15/2008), se ritenuto ammissibile e concedibile, per tutto o almeno per parte di quanto risulta non corrispondente all'ultimo titolo abilitativo edilizio presente agli atti del Comune di Fara In Sabina (RI), sia dal punto di vista edilizio che urbanistico, oltre che strutturale, da tutti gli Enti (sia comunali che sovracomunali se del caso) preposti alla ricezione della richiesta di rilascio di specifica autorizzazione e/o nulla osta e/o Titolo Abilitativo Edilizio (Uffici Comunali, Provinciali e Regionali).
Dunque, in buona sostanza, risulta necessario presentare una nuova richiesta di autorizzazione ossia una pratica di natura EDILIZIA / URBANISTICA / STRUTTURALE ove necessario "per completamento" della precedente ultima in atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, oppure "in sanatoria" se del caso, presso tutti gli enti concedenti e preposti a riceverla, ovvero almeno presso gli Uffici Comunali, quelli Provinciali e quelli Regionali (per l'acquisizione del nuovo Titolo Abilitativo

Firmato Da:

Edilizio comprensivo della relativa Autorizzazione Sismica e della Autorizzazione Paesaggistica ove ne ricorra il caso) nel rispetto di tutta la vincolistica, comunale-provinciale-regionale, che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato, sempre se e ammissibile e concedibile. L'istanza andrà presentata ai suddetti enti nel rispetto del DPR 380/2001 (eventualmente anche ai sensi degli Artt. 36-37 e dell'Art. 96), oltre che ai sensi del D.M. 17/01/2018, della relativa circolare esplicativa emanata dal CSLLPP e del Regolamento Regionale N.26/2020 e ss. mm. ii. (R.R. N.07/2021), eventualmente anche nel rispetto delle previsioni di cui alla Legge Regionale N.15/2008 e ss. mm. ii., se ne ricorre il caso. Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli Enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza, e nel caso di esito positivo, indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio. Dunque, al momento non è in alcun modo possibile stimare con precisione l'ammontare dei costi inerenti le Spese Tecniche, gli Oneri e le Sanzioni Totali necessari complessivamente per il completamento dell'opera oppure per l'eventuale regolarizzazione.
Riassumendo sommariamente, sarà necessario procedere come segue:

- acquisizione di un nuovo idoneo Titolo Abilitativo Edilizio (di rinnovo "per completamento" oppure "in sanatoria" per eventuali difformità riscontrate) presso gli Enti interessati, con un costo inerente gli Oneri Totali (al momento non stimabili con precisione) e le Spese Tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 15.000,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e strutturale sono stimate in circa **€ 15.000,00** (cifra solo stimata e presunta!!!).
- redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 750,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 250,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa **€ 1.000,00** (cifra solo stimata e presunta!!!).

Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale, oltre che edilizia, urbanistica e strutturale, della u.i. oggetto di pignoramento, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 16.000,00.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ CATASTALE.

Note generali sulla conformità catastale: *le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).*

Note generali sulla conformità catastale, edilizia, urbanistica e strutturale*: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale, edilizia, urbanistica e strutturale sono solo stimate e presunte (!!!): infatti la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità con cui sarà redatta ed integrata la pratica sia dalle decisioni in capo ai Responsabili degli Uffici Tecnici degli Enti preposti alla ricezione, controllo e verifica della stessa pratica per l'eventuale rilascio del titolo abilitativo edilizio (per completamento oppure "in sanatoria"). Per gli aspetti che non sarà eventualmente possibile sanare, sarà altresì necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come già autorizzato e legittimo, le cui spese possono ritenersi rientrare nell'importo delle spese tecniche già appositamente stimate.*

Firmato Da:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fara In Sabina (RI), in Via Ciro Menotti n. 10/14, nella Frazione/Località di Talocci, un centro di circa 2.000 abitanti, che dista circa 6 [Km] dal centro abitato di Passo Corese, altra Frazione del Comune di Fara In Sabina prossimo alla Via Salaria SS4, e circa 8 [km] dal centro del Comune di Fara In Sabina, quale centro/borgo storico principale e più antico. La u.i. in questione fa parte di un fabbricato residenziale unifamiliare, non isolato, ubicato in una frazione del Comune di Fara in Sabina (RI) di remota edificazione, in zona periferica, identificata come "Zona B4 di Completamento – Zone Limitrofe ai Limiti del PdF di natura parzialmente abusiva" nel Piano Regolatore Generale vigente per il suddetto Comune. La zona risulta essere periferica e prevalentemente residenziale, poco trafficata. Nelle zone limitrofe, ovvero nelle immediate vicinanze, sono presenti attività commerciali al dettaglio, tra le quali alcuni negozi per i beni di prima necessità e piccoli empori. Attraverso le vie di comunicazione primarie, quali una strada provinciale ed una strada statale, è possibile raggiungere il Comune di Rieti a circa 40 [km] e la Città Metropolitana di Roma a circa 50 [km].

Caratteristiche Zona: Residenziale a tratti agricola.
Area Urbanistica: "Zona B4 di Completamento – Zone Limitrofe ai Limiti del PdF di natura parzialmente abusiva", Secondo Il P.R.G. Vigente.
Servizi Presenti nella Zona: Scuola Primaria, Negozi al Dettaglio, Servizi Limitati.
Servizi Offerti dalla Zona: Attività di Ristorazione e Ricettive (es.: B&B).
Caratteristiche Zone Limitrofe: Trattasi di zona residenziale circondata da zone collinari prevalentemente a carattere agricolo.
Importanti Centri Limitrofi: Città di Rieti (Capoluogo di Provincia) a circa 40 [km], Città di Roma (Capitale) a circa 50 [km].
Attrazioni Paesaggistiche: Zone collinari e montane limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.
Attrazioni Storiche: Bellezze di interesse storico presenti prevalentemente nei centri e nei relativi borghi storici dei principali comuni limitrofi.
Principali Collegamenti Pubblici: Trasporto pubblico su gomme a livello locale ovvero provinciale ad una distanza compresa tra circa 1 ÷ 4 [km]. Stazione delle Autolinee Regionali e Stazione Ferroviaria a circa 7 [km] di distanza.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a Civile Abitazione identificato al Catasto del Comune di Fara In Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.
Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 04/03/2025, l'immobile è risultato occupato dagli Esecutati come abitazione; tuttavia, ai fini della procedura, l'immobile risulta di fatto libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
Non note e non presenti in atti.

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

Firmato Da

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Non Noti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Non Note.

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

4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca Volontaria a favore di B[redacted]A contro [redacted]D; Importo capitale: € 100.000,00; Importo ipoteca: € 200.000,00; A rogito del Notaio [redacted] di Leonessa (RI) in data 12/05/2000 con Numero di Repertorio 3552; Iscritta a Rieti in data 18/05/2000 ai numeri Registro Generale 3034 e Registro Particolare 464 di Formalità.

Ipoteca Volontaria a favore di [redacted]A contro [redacted]D; Importo capitale: € 225.000,00; Importo ipoteca: € 450.000,00; A rogito del Notaio DI[redacted]O di Monterotondo (RM) in data 07/06/2007 con Numero di Repertorio 44929/24175; Iscritta a Rieti in data 16/06/2007 ai numeri Registro Generale 6812 e Registro Particolare 1442 di Formalità.

4.2.2PPignoramenti:
.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Non Note.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipocatastale in atti, in allegato alla presente, si riporta copia delle Note di Trascrizione e dei relativi Titoli ritenuti significativi, come documentazione integrativa complementare utile per l'identificazione della provenienza del cespite (vedi ALLEGATTO N° 06 "Certificazione Notarile Sostitutiva - Visure Ipocatastali - Atti di Provenienza - Altro").

4.3 Misure Penali
NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a Civile Abitazione identificato al Catasto del Comune di Fara In Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

Spese di gestione condominiale: **NON NOTE**.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON NOTE (VEDERE NOTA CHE SEGUE)**.

Firmato Da: AN[redacted]

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON NOTE**.
Millesimi di Proprietà: **1000/1000**.
Accessibilità Dell'immobile Ai Soggetti Diversamente Abili: **SI, ma solo par la u.i. ubicata al PT.**
Particolari Vincoli E/O Dotazioni Condominiali: **NON NOTI**.
Attestazione Prestazione Energetica: **REDATTA, COME PREVISTO PER LEGGE**.
Indice Di Prestazione Energetica: **G**.
Note Indice Di Prestazione Energetica: **NESSUNA**.
Vincoli Di Prelazione Dello Stato Ex D.Lgs. 42/2004: **NON NOTI**.

NOTA inerente ulteriori avvertenze sul cespite oggetto di pignoramento: Alla richiesta di "Accesso Atti" inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrato-Finanziario - del Comune di Fara In Sabina (RI) il giorno 01/12/2024 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 3575/25, ha fatto seguito la risposta del medesimo Ufficio, inviata al sottoscritto con Protocollo N. 0003900 del 10/02/2025, da cui emerge che non risultano altri occupanti l'immobile oltre agli intestatari residenti e che non risultano in essere imposte e/o tributi dovuti e non evasi, ovvero non risultano sospesi relativi alle utenze del SERVIZIO IDRICO, della TARI e dell'IMU. Per ulteriori dettagli in merito, si rimanda alla nota di risposta cui sopra, allegata alla presente relazione per completezza (vedi ALLEGATO N°08).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Certificazione Notarile in atti prodotta dal Creditore e dalle visure catastali in atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Rieti, risulta quanto di seguito dettagliatamente rappresentato:

Dal 15/12/1999 al 17/02/2001: è proprietario il Signor [redacted], proprietà per la quota di 1/1; Con Atto di Compravendita a rogito del Notaio [redacted] di Poggio Mirteto Rep. n.29111 del 15/12/1999; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 31/12/1999 ai nn. Registro Particolare 6330 e Registro Generale 8792 di Formalità.

Dal 17/02/2001 al 11/03/2001: sono proprietari i Signori [redacted], con diritto di usufrutto per la quota di 1/1; [redacted] **con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in comunione dei beni con il Sig.r** [redacted] **con diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in comunione dei beni con la Sig.ra** [redacted]**;** Con Atto di Compravendita a rogito del Notaio [redacted] di Leonessa Rep. n.4545 del 17/02/2001; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 08/03/2001 ai nn. Registro Particolare 1042 e Registro Generale 1405 di Formalità.

Dal 11/03/2001 al 14/08/2020: sono proprietari i Signor [redacted] **con diritto di proprietà per la quota di 1/2** [redacted] **con diritto di proprietà per la quota di 1/2**; Per denunzia nei passaggi per causa di morte del Sig. [redacted] del 11/03/2001 con conseguente riunione di usufrutto di [redacted] con Voltura n. 72285.1/2001 - Pratica n. 84256 in atti dal 16/07/2001.

Dal 14/08/2020 ad oggi (attuale proprietario): sono proprietari i Signori [redacted] **con diritto di proprietà per la quota di 3/4; L**[redacted] **con diritto di proprietà per la quota di 1/4;** Per denunzia nei passaggi per causa di morte della Sig.ra [redacted] del

Firmato Da: [redacted]

14/08/2020 con registrazione Rep. n.274961/88888 del 16/06/2021; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 18/06/2021 ai nn. Registro Particolare 4703 e Registro Generale 5433 di Formalità. Ha fatto seguito l'Accettazione Espressa di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 19/04/2024 ai nn. Registro Particolare 3156 e Registro Generale 3652 di Formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA N. 1:
Concessione Edilizia in Sanatoria N.12 rilasciata il 03/05/2000 intestata al Sig. [redacted] per la sanatoria delle opere abusive rappresentate dettagliatamente nella documentazione fotografica e nell'elaborato grafico allegato alla istanza di condono edilizio presentata in data 29/03/1986 al Protocollo n°4225 del Comune di Fara In Sabina.

PRATICA N. 2:
Permesso di Costruire N.26 del 19/05/2005 di cui alla Pratica Edilizia N.126/2004, rilasciato a seguito della domanda presentata dal Sig.[redacted]o in data 08/11/2004 al Protocollo n.1993 e successiva integrazione presentata in data 28/04/2005 al Protocollo n.7566 DEL Comune di Fara In Sabina (RI) inerente lavori di "DEMOLIZIONE PARZIALE DI UN FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE E SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO" di un fabbricato esistente. Al suddetto Titolo Abilitativo Edilizio ha fatto seguito la Comunicazione di Inizio Lavori inviata dal Titolare (Sig. Forlano Francesco) al Comune di Fara In Sabina (RI) e registrata al Protocollo n.11016 del 14/06/2005.

PRATICA N. 3:
Richiesta di Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire N.16 del 19/05/2005, avente Protocollo n.10752 del 01/06/2006 - Numero Pratica 116.2006 – inerente lavori di VARIANTE PER DIVERSA DISPOSIZIONE INTERNA, REALIZZAZIONE BALCONE E SCALA ESTERNA - presentata dai Signori[redacted]a, a cui ha fatto seguito il relativo parere favorevole al rilascio della stessa da parte del Comune di Fara In Sabina (RI) del 04/07/2006 comunicato ai Titolari con Protocollo n.13322 del 07/07/2006, nella quale sono state richiesti alcuni adempimenti, tra cui il "Nulla Osta del Genio Civile di Rieti per le costruzioni in zona sismica ai sensi degli articoli da 83 a 103 del DPR 380/2001 […]". Tuttavia, nonostante quanto sopra, non risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico il permesso rilasciato.

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO ed AGIBILITÀ: NON PRESENTI AGLI ATTI DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI FARA IN SABINA (RI).

NOTA: Alla richiesta di accesso atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Fara In Sabina a mezzo PEC in data 06/02/2025 prima (acquisita al Protocollo N.3574 del 06/02/2025) ed in data 02/08/2025 poi (acquisita al Protocollo N.20446 del 04/08/2025), è stato possibile acquisire documentazione utile al fine di verificare la conformità edilizia ed urbanistica del cespite pignorato. In particolare, tale verifica è stata eseguita dapprima sulla base della documentazione messa a disposizione dagli Esecutati e fatta visionare al sottoscritto durante il sopralluogo svolto il giorno 04/03/2025, e successivamente sulla base degli atti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara In Sabina (RI), ritirati in data 16/09/2025. Per tutti i dettagli in merito agli atti acquisiti si rimanda all' "ALLEGATO N°4 - Risultanze Ufficio Tecnico" allegato alla presente relazione.

Firmato [redacted]

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie ed urbanistiche: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 04/03/2025 e l'elaborato grafico che riproduce quanto autorizzato con l'ultimo titolo abilitativo edilizio in atti rilasciato e valido, ovvero il Permesso di Costruire N.26 del 19/05/2005, sono emerse difformità di natura edilizia, urbanistica e strutturale. In generale infatti, allo stato attuale, le difformità riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa distribuzione dei volumi urbanistici e l'esistenza di opere di natura strutturale diverse da quanto rappresentato (tra cui le scale).

In aggiunta, si precisa che le medesime considerazioni possono essere fatte anche se il confronto dello stato rilevato venisse svolto rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultima richiesta di rilascio di titolo abilitativo edilizio in variante al richiamato Permesso di Costruire N.26 del 19/05/2025, rilascio che però risulta non avvenuto. Infatti, come detto in precedenza, alla sopra richiamata richiesta che risale al 01/06/2006, non ha fatto seguito il relativo rilascio del titolo abilitativo edilizio in variante, sebbene l'Ufficio Tecnico comunale avesse emesso al riguardo un parere favorevole.

Al riguardo, l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo abilitativo edilizio di riferimento rilasciato e valido, riproduce, per il piano terra solo una porzione di quanto riscontrato di fatto e rilevato, mentre relativamente al piano primo dell'immobile, il volume chiuso abitativo realizzato ad oggi risulta inferiore rispetto a quello complessivamente previsto ed autorizzato.

Quanto sopra rappresentato, è conseguenza del fatto che il fabbricato è stato interessato da lavori di ristrutturazione ed ampliamento, lavori che allo stato attuale risultano interrotti da tempo, eseguiti solo parzialmente rispetto a quanto previsto in progetto e non completati. Tali lavori infatti, prevedevano un ampliamento consistente del fabbricato proprio nella parte retrostante dello stesso. Per meglio inquadrare le difformità sopra descritte si rimanda a quanto graficamente rappresentato nell' "Allegato N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati.

Regolarizzabili mediante: è necessaria l'acquisizione di un nuovo ed idoneo titolo abilitativo edilizio (se del caso in sanatoria ai sensi degli Artt. 36, 36-bis e/o 37 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e della L.R. n.15/2008), se ritenuto ammissibile e concedibile, per tutto o almeno per parte di quanto risulta non corrispondente all'ultimo titolo abilitativo edilizio presente agli atti del Comune di Fara In Sabina (RI), sia dal punto di vista edilizio che urbanistico, oltre che strutturale, da tutti gli Enti (sia comunali che sovracomunali se del caso) preposti alla ricezione della richiesta di rilascio di specifica autorizzazione e/o nulla osta e/o Titolo Abilitativo Edilizio (Uffici Comunali, Provinciali e Regionali).
Dunque, in buona sostanza, risulta necessario presentare una nuova richiesta di autorizzazione ossia una pratica di natura EDILIZIA / URBANISTICA / STRUTTURALE ove necessario "per completamento" della precedente ultima in atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, oppure "in sanatoria" se del caso, presso tutti gli enti concedenti e preposti a riceverla, ovvero almeno presso gli Uffici Comunali, quelli Provinciali e quelli Regionali (per l'acquisizione del nuovo Titolo Abilitativo Edilizio comprensivo della relativa Autorizzazione Sismica e della Autorizzazione Paesaggistica ove ne ricorra il caso) nel rispetto di tutta la vincolistica, comunale-provinciale-regionale, che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato, sempre se e ammissibile e concedibile. L'istanza andrà presentata ai suddetti enti nel rispetto del DPR 380/2001 (eventualmente anche ai sensi degli Artt. 36-37 e dell'Art. 96), oltre che ai sensi del D.M. 17/01/2018, della relativa circolare esplicativa emanata dal CSLLPP e del Regolamento Regionale N.26/2020 e ss. mm. ii. (R.R. N.07/2021), eventualmente anche nel rispetto delle previsioni di cui alla Legge Regionale N.15/2008 e ss. mm. ii., se ne ricorre il caso. Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli Enti preposti valute-

Firmato Da: AN

ranno l'ammissibilità dell'istanza, e nel caso di esito positivo, indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio. Dunque, al momento non è in alcun modo possibile stimare con precisione l'ammontare dei costi inerenti le Spese Tecniche, gli Oneri e le Sanzioni Totali necessari complessivamente per il completamento dell'opera oppure per l'eventuale regolarizzazione.
Riassumendo sommariamente, sarà necessario procedere come segue:

- acquisizione di un nuovo idoneo Titolo Abilitativo Edilizio (di rinnovo "per completamento" oppure "in sanatoria" per eventuali difformità riscontrate) presso gli Enti interessati, con un costo inerente gli Oneri Totali (al momento non stimabili con precisione) e le Spese Tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 15.000,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e strutturale sono stimate in circa **€ 15.000,00** (cifra solo stimata e presunta!!!).

Alla regolarizzazione di natura edilizia, urbanistica e strutturale, dovrà fare seguito anche quella di natura catastale, come indicato in precedenza relativamente alla conformità castale.

Dunque, si ribadisce che le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale, oltre che edilizia, urbanistica e strutturale, del cespite oggetto di pignoramento, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 16.000,00.

Informazioni in merito alla conformità edilizia ed urbanistica: Alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica mediante la presentazione di relativa specifica pratica in sanatoria, dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.

Per quanto sopra si dichiara la NON CONFORMITÀ EDILIZIA e la NON CONFORMITÀ URBANISTICA.

Note generali sulla conformità edilizia ed urbanistica*: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono solo stimate e presunte (!!!), in quanto la loro esatta definizione dipende esclusivamente dalle modalità con cui sarà redatta ed integrata la pratica sia dalle decisioni in capo ai Responsabili degli Uffici Tecnici degli Enti preposti alla ricezione, controllo e verifica della stessa pratica per l'eventuale rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Per gli aspetti che non sarà eventualmente possibile sanare, sarà altresì necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come già autorizzato e legittimo, le cui spese possono ritenersi rientrare nell'importo delle spese tecniche già appositamente stimate.*

7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA*:*

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a Civile Abitazione identificato al Catasto del Comune di Fara In Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

Strumento Urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
In Forza Della Delibera:	Deliberazione della G.R. del Lazio n. 10948 del 27.12.1996, pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 del 30.04.1997, S.O. n. 4.
Zona Omogenea:	P.R.G. Zona B2 – Di Completamento

Firmato Da: [redacted]

Norme Tecniche Di Attuazione:	Allegate Al P.R.G. Vigente Del Comune Di Fara in Sabina (RI).
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	[-]
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Paesaggistico:	[-]
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commerciabilità?	No.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente.
Rapporto Di Copertura:	Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente.
Altezza Massima Ammessa:	Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere Le N.T.A. Allegate Al P.R.G. Vigente.

NOTA sulla CONFORMITÀ URBANISTICA: Non potendo prescindere la conformità urbanistica da quella edilizia, per quanto concerne strettamente l'assenza della CONFORMITÀ URBANISTICA e la relativa procedura di regolarizzazione, si rimanda a quanto già descritto al precedente punto 7.1, da intendersi come non conformità di natura sia edilizia che urbanistica.

Firmato Da:

Immobile sito nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02047, Frazione/Località Talocci, Via Ciro Menotti 10/14, identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 30, Part.la 651.

LOTTO 001: CORPO A (CORPO e LOTTO UNICO)

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a Civile Abitazione identificato al Catasto del Comune di Fara In Sabina (RI) al Foglio 30, Particella 651.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato isolato, confinante con corte esclusiva di proprietà a sua volta confinante con altri immobili di altra proprietà su cui insistono fabbricati presumibilmente di tipo monofamiliare o bifamiliari. Attraverso il portone di ingresso ubicato nel portico esposto a sud, si accede direttamente alla zona giorno dell'appartamento che si sviluppa al Piano Terra. La zona giorno è costituita da un ampio salotto con sala da pranzo e cucina a vista. Direttamente dalla zona giorno, si ha accesso ad un lungo corridoio dal quale a sua volta si ha accesso ad un'altra ampia zona dell'immobile dove sono presenti quattro vani, un bagno ed un ripostiglio. Da uno dei quattro vani, in particolare da quello più centrale esposto ad est, si ha accesso ad un ampio terrazzo coperto, connesso a sua volta con un garage e con una cantina, ubicati sempre al piano terra, nella parte posteriore del fabbricato, edificato successivamente al corpo principale, caratterizzato da un Piano Terra ed un Piano Primo, quest'ultimo ancora da ultimare. Il garage di più recente edificazione è raggiungibile anche dall'interno dell'appartamento posto al Piano Terra precedentemente descritto, attraverso un secondo corridoio connesso con il primo. Nella zona destinata a garage e cantina è presente anche un piccolo bagno/lavatoio. Il garage poi, risulta accessibile anche dalla corte esterna pertinenziale esclusiva. Sia attraverso una porta posta sul fondo del corridoio dell'unità immobiliare posta al Piano Terra che dal portico esterno posto a sud, si ha accesso ad un vano scala, attraverso il quale si raggiunge il Piano Primo del fabbricato. Tale piano si presente di fatto ancora in corso di costruzione, risultando in fase di sopralluogo allo stato grezzo e non finito, costituito di fatto da due locali collegati tra loro, un ampio portico con terrazzo. Il tutto ancora da ultimare. Dal suddetto portico è possibile accedere alla parte più alta della corte esterna esclusiva destinata a giardino, ubicata su un leggero pendio. L'unità immobiliare abitabile precedentemente descritta, risulta dotata dell'impianto idrotermosanitario e quello elettrico, mentre non è stato possibile individuare e/o desumere l'esistenza e la tipologia dello scarico delle acque reflue. Tuttavia dei suddetti impianti non è stato possibile in alcun modo eseguire una verifica di funzionalità e neppure definirne la consistenza ed il reale corretto funzionamento. La u.i. al Piano Terra appare in un sufficiente stato conservativo sebbene richieda normali opere di manutenzione ordinario per essere immediatamente utilizzato, secondo il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti. Il fabbricato dall'esterno si presenta non completato ovvero interessato ancora da lavori di ristrutturazione/costruzione, solo in parte eseguiti e non ancora completati: in particolare poi, mentre l'unità immobiliare posta al Piano Terra risulta abitabile, quella al Piano Primo risulta allo stato grezzo, prova di tutte le finiture. Il fabbricato è raggiungibile direttamente da strada pubblica, tramite un cancello carrabile, attraverso il quale si ha accesso alla corte esclusiva di pertinenza dell'immobile. Nella corte è presenti anche un manufatto non in buono stato ed in disuso, in origine destinato presumibilmente a porcilaia e presumibilmente un pozzo non meglio identificabile.

Si precisa che il bene in questione, è stato oggetto di lavori di ristrutturazione iniziati a seguito del rilascio da parte del Comune di Fara In Sabina (RI) del Permesso di Costruir N.26 del 19/05/2005, ormai "scaduto": secondo il progetto di cui alla richiamata concessione, i lavori, che al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 04/03/2025 sono risultati fermi e non completati, prevedevano, tra gli altri, anche la demolizione di una porzione del fabbricato che invece è risultata ancora esistente ed utilizzata dagli occupanti, come rilevato in sede di sopralluogo come descritto sopra, e come tale la porzione in questione non è stata presa in considerazione per valutare la stima dello stesso immobile da parte del sottoscritto CTU.

Come detto, il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel Comune di Fara In Sabina (RI), nella Frazione/Località di Talocci in Via Ciro Menotti nn. 10/14. Talocci è una frazione del comune di Fara in Sabina che si trova a circa 4 chilometri da Passo Corese, centro più nevralgico e poco distante dal capoluogo comunale di Fara In

Firmato Da: AN

Sabina e dal relativo centro storico. La frazione, sempre più sviluppatasi negli ultimi anni, è ben collegata al resto del comune grazie al servizio di trasporto pubblico. Sono presenti i principali servizi di primaria necessità, una scuola primaria e dell'infanzia, un impianto/campo sportivo comunale.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di:

3) **1/4** della Signora [redacted];
4) **3/4** del Signor [redacted]

Diritto di Abitazione per la Quota di:

2) **1/2** del Signor [redacted]

EVENTUALI COMPROPRIETARI: Nessuno.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

Superficie complessiva di circa 252 [mq].
È posto al Piano Strada ovvero al Piano Terra ed al Piano primo di un fabbricato monofamiliare.
L'edificio primordiale è stato costruito presumibilmente in un periodo compreso tra il 1965 ed il 1975.
Ha un'altezza utile interna pari a circa 2,90 [m]: Vedere "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".
L'intero Fabbricato è composto da N.2 piani complessivi di cui uno fuori terra ed uno seminterrato.

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:

Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 04/03/2025, l'immobile è risultato in condizioni sufficienti per quanto riguarda la sola porzione del Piano Terra abitata, mentre è risultato allo stato rustico e da completare tutta la porzione posta al Piano Primo. La parte abitata è apparsa i un sufficiente stato conservativo, richiedendo opere di manutenzione ordinaria per renderlo al meglio immediatamente utilizzabile. AL contrario, la porzione di immobile in costruzione quale ampliamento dell'edificio primordiale ancora allo stato rustico, richiede ingenti lavori tra cui l'esecuzione di opere sia impiantistiche che di finitura, oltre che l'installazione di tutti gli infissi per renderlo agibile e quindi utilizzabile.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA COME LOTTO 1 CORPO A:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai orizzontali ed inclinati:	Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema latero-cementizio con caldana di completamento); Condizioni: Da verificare.
Strutture Portanti:	Tipologia: Non nota (presumibilmente costruita in parte con struttura in muratura portante con blocchi di tufo ed in parte con sistema a telaio in cemento armato, quest'ultima ben visibile); Condizioni: Non riscontrabili in sede di sopralluogo e da verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni (Finestre e Porte-finestre):	Tipologia: Anta singola oppure doppia a battente; Materiale: In parte in legno ed in parte in metallo; Protezione: in parte con persiane in metallo ed in parte con serrande in PVC; Accessori presenti: In alcuni infissi sono presenti zanzariere; Condizioni: sufficienti.
Infissi Interni (Porte):	Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Sufficienti.

Pavimentazione Interna:	Materiale (ove presente): Piastrelle di Ceramica/Gress; Condizioni: Sufficienti. La porzione di immobile non ultimata è priva di pavimentazione e con i solai ancora allo stato rustico.
Portoni di Ingresso:	Tipologia: Anta singola oppure anta doppia a battente; Materiale: legno oppure legno/metallo, oppure metallo; Accessori particolari: non presenti; Condizioni: Sufficienti.

IMPIANTI:

Elettrico:	Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da collaudare.
Fognatura:	Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da verificare/Da collaudare.
Idrico:	Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta da rete comunale; Rete di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da verificare; Conformità: Da collaudare.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

Impianto Elettrico:

Esiste Impianto Elettrico:	SI.

Riscaldamento:

Esiste Impianto Di Riscaldamento:	SI. (SONO PRESENTI: UN SISTEMA DI RISCALDAMENTO PROVVISTO DI CALORIFERI IN METALLO (ALLUMINIO); UN CAMINO A BIOMASSA; UNA STUFA A BIOMASSA DI CUI NON SONO NOTE LE CARATTERISTICHE E NEPPURE LA FUNZIONALITÀ.)

Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio:	NO.

Scarichi:

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:	NON VERIFICABILE.

***Note generali conclusive sugli impianti*:** *durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessari. Nonostante sia stato possibile riscontrare la presenza di alcuni specifici impianti tecnologici da parte del CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.*

Firmato Da: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dal CTU durante il sopralluogo del 04/03/2025, prendendo come riferimento la planimetria catastale in atti l'ufficio provinciale del catasto.

Destinazione [mq]	*Parametro [-]*	*Superficie Reale / Potenziale [mq]*	*Coeff. [-]*	*Superficie Equivalente [mq]*
Cucina (PT)	Sup Reale Lorda	14,00	1,00	14,00
Soggiorno (PT)	Sup Reale Lorda	38,90	1,00	38,90
W.C. (PT)	Sup Reale Lorda	8,50	1,00	8,50
Scala (PT)	Sup Reale Lorda	10,80	1,00	10,80
Camera 1 (PT)	Sup Reale Lorda	18,30	1,00	18,30
Disimpegno 1 (PT)	Sup Reale Lorda	6,70	1,00	6,70
Camera 2 (PT)	Sup Reale Lorda	9,20	1,00	9,20
Ingresso (PT)	Sup Reale Lorda	5,70	1,00	5,70
Connettivo (PT)	Sup Reale Lorda	16,80	1,00	16,80
Disimpegno 2 (PT)	Sup Reale Lorda	4,70	1,00	4,70
Camera 3 (PT)	Sup Reale Lorda	22,70	1,00	0,00
Camera 4 (PT)	Sup Reale Lorda	25,80	1,00	0,00
Ripostiglio (PT)	Sup Reale Lorda	7,40	0,50	0,00
Garage (PT)	Sup Reale Lorda	31,40	0,50	15,70
Lavatoio (PT)	Sup Reale Lorda	3,20	0,50	1,60
Cantina (PT)	Sup Reale Lorda	27,90	0,50	13,95
Portico 1 (PT)	Sup Reale Lorda	9,10	0,35	3,19
Portico 2 (PT)	Sup Reale Lorda	22,60	0.35	7,91
Locali al Rustico 1 (P1)	Sup Reale Lorda	51,20	0,50	12,80
Locali al Rustico 2 (P1)	Sup Reale Lorda	56,30	0,50	14,08
Terrazzo (P1)	Sup Reale Lorda	28,10	0,30	7,03
TOTALE	**Sup Reale Lorda**	**419,30**	-	**209,90**
TOTALE (Arrotondato)	**Sup Reale Lorda**	**420**	-	**210**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con Destinazione d'uso: Commerciale;
Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio.

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO
Periodo: 1° Semestre - Anno 2025.

Zona: Fara In Sabina (RI) - Zona Suburbana/Frazione Talocci e Coltodino.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 750,00 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00 [€/mq].

Firmato Da: A

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione, il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona, sia in ambito comunale che provinciale, presso acquirenti, presso venditori ed imprese di costruzioni e/o ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e nei comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di FARA IN SABINA (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) - L'Ufficio Tecnico del Comune di FARA IN SABINA (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di che trattasi.
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2024, per edifici adibiti a Civile Abitazione nel Comune di FARA IN SABINA (RI), per la Frazione di Talocci, risultano i seguenti Parametri Medi di Zona, in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per "Abitazioni Civili": minimo 750,00 (€/mq lordo) - massimo 1.100,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rieti): http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione.
Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale-comunale che provinciale, che trattano del mercato immobiliare.

8.3 VALUTAZIONE LOTTO

LOTTO 1 - CORPO A (LOTTO UNICO - CORPO UNICO):
IMMOBILE CON CLASSE D'USO/DESTINAZIONE [A/2], ABITAZIONE CIVILE.

Immobile sito nel Comune di Fara In Sabina (RI) - CAP 02047, Frazione/Località Talocci, Via Ciro Menotti 10/14, identificato agli Uffici del Catasto del suddetto Comune al Foglio 30, Part.la 651.

Firmato Da: A

Stima Sintetica Comparativa Parametrica (Semplificata) dell'Intero: **€ 147.149,25**.

Destinazione	*Superficie Equivalente [mq]*	*Valore Unitario [€]*	*Valore Complessivo [€]*
Cucina (PT)	14,00	€ 650,00	€ 9.100,00
Soggiorno (PT)	38,90	€ 650,00	€ 25.285,00
W.C. (PT)	8,50	€ 650,00	€ 5.525,00
Scala (PT)	10,80	€ 650,00	€ 7.020,00
Camera 1 (PT)	18,30	€ 650,00	€ 11.895,00
Disimpegno 1 (PT)	6,70	€ 650,00	€ 4.355,00
Camera 2 (PT)	9,20	€ 650,00	€ 5.980,00
Ingresso (PT)	5,70	€ 650,00	€ 3.705,00
Connettivo (PT)	16,80	€ 650,00	€ 10.920,00
Disimpegno 2 (PT)	4,70	€ 650,00	€ 3.055,00
Camera 3 (PT)	**0,00**	**€ 650,00**	**€ 0,00**
Camera 4 (PT)	**0,00**	**€ 650,00**	**€ 0,00**
Ripostiglio (PT)	**0,00**	**€ 650,00**	**€ 0,00**
Garage (PT)	15,70	€ 650,00	€ 10.205,00
Lavatoio (PT)	1,60	€ 650,00	€ 1.040,00
Cantina (PT)	13,95	€ 650,00	€ 9.067,50
Portico 1 (PT)	3,19	€ 650,00	€ 2.070,25
Portico 2 (PT)	7,91	€ 650,00	€ 5.141,50
Locali al Rustico 1 (P1)	12,80	€ 650,00	€ 8.320,00
Locali al Rustico 2 (P1)	14,08	€ 650,00	€ 9.148,75
Terrazzo (P1)	7,03	€ 650,00	€ 4.566,25

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 136.399,25
VALORE CORPO:	€ 136.399,25

VALORE ACCESSORI:

RIMESSA ESTERNA:	€ 1.000,00
CORTE ESTERNA:	€ 9.750,00
VALORE TOTALE ACCESSORI:	€ 10.750,00

VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 147.149,25
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):	**€ 147.149,25**

RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO - SINGOLO CORPO:

ID LOTTO 1	*Immobile*	*Superficie Lorda {mq]*	*Valore Intero Medio Ponderale [€]*	*Valore Diritto E Quota [€]*
LOTT0 1 - CORPO A (LOTTO UNICO - CORPO UNICO) con Id. Catastale: F.30 Part.la 651.	ABITAZIONE CIVILE - U:I: con Categoria. Catastale [A/2] + ACCESSORI	420,00	€ 147.149,25	€ 147.149,25
TOTALE LOTTO:			**€ 147.149,25**	**€ 147.149,25**

Firmato Da: AN

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 disposizioni del G.E. (minimo 15%):	**€ 22.072,39**
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (spese indicative e solo stimati e presunte!!!):	**€ 16.000,00**
Costi di cancellazione oneri e formalità (spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):	**€ 600,00**
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per la quota pari di 1/1 pari all'intero:	**€ 108.476,86**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di 1/1 ovvero pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno):	**€ 108.500,00**

Data generazione:
15/12/2025

L'Esperto Alla Stima
Ing [redacted]

Firmato Da: A