

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **91/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/12/2025

Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto 002 - Lotto 003

Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: abitazione di tipo civile [A2], Lastrico solare [F5], Posto auto scoperto [C6] siti in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 4, indirizzo via Cornelia 8, interno 4, piano 1, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 237,57

Corpo: B

Categoria: Lastrico solare [F5]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 7, indirizzo via Cornelia 8, piano 2, comune Fara in Sabina, categoria F/5, consistenza 105 mq

Corpo: C

Categoria: Posto auto scoperto [C6]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 11, indirizzo via Cornelia 8, piano T, comune Fara in Sabina, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 6,71

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 5, indirizzo via Cornelia 8, interno 5, piano 1, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita € 237,57

Corpo: B

Categoria: Lastrico solare [F5]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 8, indirizzo via Cornelia 8, piano 2, comune Fara in Sabina, categoria F/5, consistenza 120 mq

Corpo: C

Categoria: Posto auto scoperto [C6]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 12, indirizzo via Cornelia 8, piano T, comune Fara in Sabina, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 6,71

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 6, indirizzo via Cornelia 8, interno 6, piano 1, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 97 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 237,57

Corpo: B

Categoria: Lastrico solare [F5]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 9, indirizzo via Cornelia 8, piano 2, comune Fara in Sabina, categoria F/5, consistenza 125 mq



Corpo: C

Categoria: Posto auto scoperto [C6]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 13, indirizzo via Cornelia 8, piano T, comune Fara in Sabina, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 6,71

2. Stato di possesso

Bene: abitazione di tipo civile [A2], Lastrico solare [F5], Posto auto scoperto [C6] siti in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A, B, C

Possesso: Occupato dalla Sig.ra [REDACTED] che ivi convive con la propria sorella, Sig.ra [REDACTED]

La Sig.ra Serpietri Bianca Maria è entrata nella disponibilità dei beni in forza di contratto preliminare di compravendita del 22.06.2012.

Nota.

Con contratto preliminare di compravendita del 22.06.2012 la [REDACTED], nella qualità di promittente venditrice si è obbligata a far acquistare alla Sig.ra [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Via Cornelia, 8 identificato al NCEU di Fara in Sabina Foglio 22, particella 564 sub. 5 abitazione di tipo civile, Foglio 22, particella 564 sub.8 posto auto scoperto e foglio 22 particella 564 sub. 12 lastrico solare.

Il prezzo di vendita viene pattuito in € 135.000,00 oltre IVA di legge 4% e alla data del contratto preliminare la Sig.ra Serpietri aveva versato la complessiva somma di € 119.400,00, per cui alla sottoscrizione del preliminare in data [REDACTED]

le chiavi.

Le parti pattuivano il pagamento del residuo prezzo di € 20.000,00 oltre Iva in 50 rate mensili di € 400,00 oltre Iva 4% cadauna a partire dal 30 luglio 2012; il contratto definitivo di compravendita avrebbe dovuto essere sottoscritto al saldo dell'ultima rata e comunque entro il 30 agosto 2016.

In data 30.07.2012 la Sig.ra [REDACTED] comincia il versamento delle rate fino a raggiungere la complessiva somma di € 2.912,00.

In data 22.01.2013 la [REDACTED] effettua delle ispezioni ipotecarie dalle quali emergeva l'esistenza di un'ipoteca volontaria gravante sull'immobile, iscritta in data 03.08.2010 (Capitale € 120.000,00 – Ipoteca € 240.000,00) a carico di [REDACTED] in favore di [REDACTED] A, che non viene in alcun modo menzionata nel preliminare di compravendita, con cui parte promittente si era impegnata a trasferire la piena proprietà dell'immobile libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed ostative e da ogni vincolo o gravame.

Gli amministratori di [REDACTED] confermavano l'esistenza dell'iscrizione ipotecaria e si impegnavano a cancellarla; nel frattempo la Sig.ra [REDACTED] interrompeva i pagamenti del residuo.

In data 15.01.2020 e 16.09.2021 la Sig.ra [REDACTED] effettuava nuove ispezioni dalle quali veniva a conoscenza di ulteriori pregiudizievoli, oltre all'ipoteca di cui sopra, che non era ancora stata cancellata:

- Ipoteca giudiziale del 10.07.2018 su decreto ingiuntivo (Capitale € 11.892,00 – Ipoteca € 20.000,00) a favore dei Sigg. Calandrini e contro [REDACTED]
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione del 28.09.2018 su ruolo e avviso di addebito esecutivo (Capitale € 100.800,27 – Ipoteca € 201.600,54) in favore di Agenzia delle Entrate Riscossione e contro [REDACTED]

Dopo vani tentativi di soluzione bonaria della vicenda, la Sig.ra [REDACTED] avviava il giudizio dinanzi al Tribunale di Rieti, iscritto al n.r.g. 491/2022 contro la [REDACTED] che, in quella sede, deduceva l'inadempimento al contratto preliminare di parte attrice, avendo la Sig.ra [REDACTED] sospeso il pagamento delle rate residue al saldo dell'immobile, continuando a occupare lo stesso.

All'esito del giudizio, con la sentenza 235/2024 pubblicata il 15/04/2024 il Tribunale di Rieti:

- Dispone il trasferimento in favore della Sig.ra [REDACTED] della proprietà dell'immobile completo di abitazione, lastrico solare e posto auto scoperto.
- Dichiara la Sig.ra [REDACTED] tenuta al versamento della somma residua di € 17.888,00 in favore di [REDACTED] a condizione che parte convenuta provveda alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli

- iscritte sugli immobili oggetto del preliminare
- Rigetta le domande di parte convenuta
- Condanna parte convenuta a rifondere a parte attrice le spese del presente giudizio, che liquida in € 3.000,00 per compensi e in € 545,00 per esborsi, oltre spese generali e oneri di legge

In data 14.06.2023 il creditore [REDACTED] notifica atto di pignoramento immobiliare alla [REDACTED] sottoponendo ad esecuzione forzata l'immobile, tuttora di proprietà dell'odierna debitrice esecutata, la cui procedura esecutiva immobiliare è quella di cui il sottoscritto è C.T.U- distinta con il n.r.g.e 91/2023.

La Sig.ra [REDACTED] è intervenuta ufficialmente nella procedura in corso.

Lotto: 003

Corpo: A, B, C

Possesso: Occupato dal Sig. [REDACTED] che ivi convive con la propria madre. Il Sig. [REDACTED] è entrato nella disponibilità dei beni in forza di contratto preliminare di compravendita del 14.10.2013. Alla data di deposito della presente ctu il predetto contratto preliminare non risulta essere trascritto né risultano trascritte domande e/o sentenze giudiziali aventi ad oggetto il predetto contratto.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: abitazione di tipo civile [A2], Lastrico solare [F5], Posto auto scoperto [C6] siti in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A, B, C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A, B, C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: abitazione di tipo civile [A2], Lastrico solare [F5], Posto auto scoperto [C6] siti in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Creditori Iscritti: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A, B, C

Creditori Iscritti: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A, B, C

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari

Beni: abitazione di tipo civile [A2], Lastrico solare [F5], Posto auto scoperto [C6] siti in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002



Corpo: A, B, C
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003
Corpo: A, B, C
Creditori: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: abitazione di tipo civile [A2], Lastrico solare [F5], Posto auto scoperto [C6] siti in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

Lotto: 002

Corpo: A, B, C

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

Lotto: 002

Corpo: A, B, C

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: abitazione di tipo civile [A2], Lastrico solare [F5], Posto auto scoperto [C6] siti in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002

Corpo: A, B, C

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003

Corpo: A, B, C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: abitazione di tipo civile [A2], Lastrico solare [F5], Posto auto scoperto [C6] siti in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 67.575,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 84.150,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 79.300,00



Beni in Fara in Sabina (Rieti)
via Cornelia, 8

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2], sito in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 4, indirizzo via Cornelia 8, interno 4, piano 1, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 237,57

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Lastrico solare [F5], sito in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 7, indirizzo via Cornelia 8, piano 2, comune Fara in Sabina, categoria F/5, consistenza 105 mq

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Posto auto scoperto [C6], sito in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 11, indirizzo via Cornelia 8, piano T, comune Fara in Sabina, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 6,71

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: campagna normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese, Fiano Romano

Attrazioni storiche: sito archeologico Lucus Feroniae.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura [REDACTED] della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: [REDACTED] O; Im-
porto ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; atto emesso da Notaio [REDACTED]
[REDACTED] sede Roma (RM), il 27 luglio 2010, repertorio 16024/9056; Iscritto a Conservatoria
RR.II. di Rieti in data 03/08/20-10 al n. 1747 reg. part.

Nota: l'ipoteca riguarda il terreno identificato al NCT del Comune di Fara in Sabina al fg. 22,
part. 115 sul quale è stato edificato l'immobile.

- Annotazione a iscrizione; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; atto emesso da Notaio
[REDACTED] sede Roma (RM), il 07 settembre 2011 repertorio 17235/9828; Iscritto a



Conservatoria RR.II. di Rieti in data 23/09/2011 al n. 1057 reg. part.

Identificativo corpo: A, B, C

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: Importo ipoteca: € 201.600,54; Importo capitale: € 100.800,27; atto emesso da [REDACTED], sede Roma (RM), il 27/09/2018 repertorio 2690/4118; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 28/09/2018 al n. 860 reg. part.

Identificativo corpo: A

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto di pignoramento; A rogito dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rieti, sede RIETI, in data 14/06/2023 repertorio 317 trascritto a Conservatoria RR.II. di RIETI in data 19/07/2023 al n. 5937 reg. part.;

Identificativo corpo: A, B, C

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/5 da ante ventennio per atto del 08/04/1968.

Proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/15
- [REDACTED] per la quota di 1/15
- [REDACTED] per la quota di 1/15
- [REDACTED] per la quota di 3/15
- [REDACTED] per la quota di 3/15
- [REDACTED] per la quota di 3/15
- [REDACTED] per la quota di 3/15

A [REDACTED] perviene in forza di denuncia di successione per causa di morte – a rogito dell'ufficio del registro, in data 18/05/1993 rep. 13814/2899; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 13/10/1995, al n. 5872 reg. part. da [REDACTED] deceduto, ciascuno per la quota di 1/60 fino al 09/01/1995;

Le quote così suddivise pervengono a [REDACTED]

[REDACTED] in forza di voltura d'ufficio del 09/01/1995.



Proprietari:

- [redacted] la quota di 3/30
- [redacted] la quota di 3/30
- [redacted] per la quota di 3/30
- [redacted] per la quota di 7/30
- [redacted] per la quota di 7/30
- [redacted] la quota di 7/30

A [redacted] perviene in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito del Notaio [redacted], in data 23/09/1995, al n. 13814/2899 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 13/10/1995, al n. 5871 reg. part. dalla quota di [redacted], dal 23/09/1995 al 23/09/1995.

Proprietari:

- [redacted] per la quota di 1/3
- [redacted] per la quota di 1/3
- [redacted] per la quota di 1/3

A [redacted] perviene in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito del Notaio [redacted], in data 23/09/1995, al n. 13814/2899 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 13/10/1995, al n. 5872 reg. part., dal 23/09/1995 al 27/05/2008.

Proprietari: [redacted] (per la quota di 1/1 della proprietà) dal 27/05/2008 al 31/03/2010. In forza di atto di divisione - a rogito del Notaio [redacted], in data 27/05/2008, al n. 19952/8799 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 30/06/2008, al n. 5770 reg. part.

Proprietario: [redacted] dal 31/03/2010 ad oggi - attuale proprietario - (per la quota di 1/1 della proprietà). In forza di atto di permuta - a rogito del Notaio [redacted], in data 31/03/2010, ai nn. rep. n. 15703/8848; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 16/04/2010, al n. 3562 reg. part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso n. 14 Pratica Edilizia n. 06/2010

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un edificio plurifamiliare

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data: 15/01/2010 al n. di prot. 1035

VOLTURA

Richiesta in data: 30/04/2010 al n. di prot. 111383

Intestazione: [redacted]

Rilascio in data: 17/06/2010 PdC n. 14

Numero pratica: DIA

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione

Oggetto: Variante al permesso di costruire n.14 del 17/06/2010 – Pratica edilizia 06/2010

Presentazione in data: 31/03/2011 al n. di prot. 7361

Agibilità presentata in data: 05/07/2011 al n. di prot. 15703 e **rilasciata in data** 11/03/2013

7.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo NON sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 e successiva variante approvata con D.G.R. 4 agosto 2016, n. 482
Zona omogenea:	-parte Zona B COMPLETAMENTO sottozona B2 -parte Zona E AGRICOLA sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	- art. 24 _ Sottozona B2 - art. 27 - Sottozona E1

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene si trova al primo piano del fabbricato. L'appartamento è composto da un ampio vano d'ingresso, fornito di un angolo cottura e di una loggia, da due bagni, da una camera da letto dotata di un terrazzo e di un altro vano più piccolo.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

È posto al **piano primo** ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un insufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

Copertura	tipologia: piana materiale: travetti in latero cemento condizioni: insufficienti
Strutture verticali	materiale: struttura in c.a. condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: persiane materiale protezione: legno
Infissi interni	tipologia: ante a battenti singoli materiale protezione: legno tamburato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès condizioni: sufficienti

Impianti

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno/Cucina	sup reale netta	25,30	1,00	25,30
Bagno 1	sup reale netta	6,40	1,00	6,40
Bagno 2	sup reale netta	3,20	1,00	3,20
Camera 1	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
Camera 2	sup reale netta	11,60	1,00	11,60
Area loggia	sup reale netta	4,90	0,30	1,47
		66,40		62,97

Descrizione: **Lastrico solare [F5]** di cui al punto **B**

Il bene rappresenta la copertura dell'immobile identificato al punto A. Delimitato da un parapetto in muratura presenta una copertura con guaina bituminosa a vista.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Consistenza mq **105,00**

È posto al piano secondo

Terrazzo non praticabile.

Condizioni generali dell'immobile: La superficie piana con guaina al momento del sopralluogo, mostra un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Lastrico solare NON PRATICABILE	sup reale netta	105,00	0,00	0,00
		105,00		0,00

Descrizione: **Posto auto scoperto [C6]** di cui al punto **C**

Il posto auto si trova nella corte retrostante al fabbricato ed è realizzato con una pavimentazione drenante in betonelle di cemento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **13,00**

È posto al piano terra

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



Posto auto scoperto	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normati-vo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compra-vendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti;
Ufficio tecnico del Comune di Fara in Sabina;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fara in Sabina e Fiano Romano.

8.3 Valutazione corpi:

- A. abitazione di tipo civile [A2]
- B. Lastrico solare [F5]
- C. Posto auto scoperto [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobile	Superficie reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione di tipo civile [A2]	66,40	€ 75.500,00	€ 75.500,00
B	Lastrico solare [F5]	105	-	-
C	Posto auto scoperto [C6]	13	4.000,00	4.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 11.925,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 67.575,00



Beni in Fara in Sabina (Rieti)
via Cornelia, 8

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2], sito in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 5, indirizzo via Cornelia 8, interno 5, piano 1, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 98 mq, totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita € 237,57

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Lastrico solare [F5], sito in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 8, indirizzo via Cornelia 8, piano 2, comune Fara in Sabina, categoria F/5, consistenza 120 mq

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Posto auto scoperto [C6], sito in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 12, indirizzo via Cornelia 8, piano T, comune Fara in Sabina, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 6,71**Conformità catastale:**

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):****Caratteristiche zona:** campagna normale**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi insufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole**Importanti centri limitrofi:** Passo Corese, Fiano Romano**Attrazioni storiche:** sito archeologico Lucus Feroniae.**Principali collegamenti pubblici:** autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico**11. STATO DI POSSESSO:****Possesso:** Occupato dalla Sig.ra [REDACTED] che ivi convive con la propria sorella, [REDACTED], e la propria madre, Sig.ra [REDACTED].

La Sig.ra [REDACTED] è entrata nella disponibilità dei beni in forza di contratto preliminare di compravendita del 22.06.2012.

Nota.*Con contratto preliminare di compravendita del 22.06.2012 la [REDACTED], nella qualità di promittente venditrice si è obbligata a far acquistare alla [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Via Cornelia, 8 identificato al NCEU di Fara in Sabina Foglio 22, particella 564 sub. 5 abitazione di tipo civile, Foglio 22, particella 564 sub.8 posto auto scoperto e foglio 22 particella 564 sub. 12 lastrico solare.**Il prezzo di vendita viene pattuito in € 135.000,00 oltre IVA di legge 4% e alla data del contratto preliminare la Sig.ra [REDACTED] aveva versato la complessiva somma di € 119.400,00, per cui alla sottoscrizione del preliminare in [REDACTED] Serpietri nel possesso dell'immobile, di cui consegnava le chiavi.**Le parti pattuivano il pagamento del residuo prezzo di € 20.000,00 oltre Iva in 50 rate mensili di € 400,00 oltre Iva 4% cadauna a partire dal 30 luglio 2012; il contratto definitivo di compravendita avrebbe dovuto essere sottoscritto al saldo dell'ultima rata e comunque entro il 30 agosto 2016.**In data 30.07.2012 la [REDACTED] comincia il versamento delle rate fino a raggiungere la complessiva somma di € 2.912,00.**In data 22.01.2013 la [REDACTED] effettua delle ispezioni ipotecarie dalle quali emergeva l'esistenza di un'ipoteca volontaria gravante sull'immobile, iscritta in data 03.08.2010 (Capitale € 120.000,00 – Ipoteca € 240.000,00) a carico di [REDACTED] in favore di [REDACTED] che non viene in alcun modo menzionata nel preliminare di compravendita, con cui parte promittente si era impegnata a trasferire la piena proprietà dell'immobile libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli ed ostative e da ogni vincolo o gravame.**Gli amministratori di [REDACTED] confermavano l'esistenza dell'iscrizione ipotecaria e si impegnavano a cancellarla; nel frattempo la Sig.ra [REDACTED] interrompeva i pagamenti del residuo.**In data 15.01.2020 e 16.09.2021 la Sig.ra [REDACTED] effettuava nuove ispezioni dalle quali veniva a conoscenza di ulteriori pregiudizievoli, oltre all'ipoteca di cui sopra, che non era ancora stata cancellata:*

- Ipoteca giudiziale del 10.07.2018 su decreto ingiuntivo (Capitale € 11.892,00 – Ipoteca € 20.000,00) a favore dei Sigg. [REDACTED] e contro [REDACTED]

- *Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione del 28.09.2018 su ruolo e avviso di addebito esecutivo (Capitale € 100.800,27 – Ipoteca € 201.600,54) in favore di [REDACTED] o- [REDACTED]*

Dopo vani tentativi di soluzione bonaria della vicenda, la Sig.ra [REDACTED] avviava il giudizio dinanzi al Tribunale di Rieti, iscritto al n.r.g. 491/2022 contro la [REDACTED], che, in quella sede, deduceva l'inadempimento al contratto preliminare di parte attrice, avendo la Sig.ra [REDACTED] sospeso il pagamento delle rate residue al saldo dell'immobile, continuando a occupare lo stesso.

All'esito del giudizio, con la sentenza 235/2024 pubblicata il 15/04/2024 il Tribunale di Rieti:

- Dispone il trasferimento in favore della Sig.ra [REDACTED] della proprietà dell'immobile completo di abitazione, lastrico solare e posto auto scoperto.
- Dichiara la Sig.ra [REDACTED] tenuta al versamento della somma residua di € 17.888,00 in favore di [REDACTED] a condizione che parte convenuta provveda alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli iscritte sugli immobili oggetto del preliminare
- Rigetta le domande di parte convenuta
- Condanna parte convenuta a rifondere a parte attrice le spese del presente giudizio, che liquida in € 3.000,00 per compensi e in € 545,00 per esborsi, oltre spese generali e oneri di legge

In data 14.06.2023 il creditore [REDACTED] notifica atto di pignoramento immobiliare alla [REDACTED] sottoponendo ad esecuzione forzata l'immobile, tuttora di proprietà dell'odierna debitrice esecutata, la cui procedura esecutiva immobiliare è quella di cui il sottoscritto è C.T.U.- distinta con il n.r.g.e 91/2023.

La Sig.ra [REDACTED] è intervenuta ufficialmente nella procedura in corso.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; atto emesso da Notaio [REDACTED], sede Roma (RM), il 27 luglio 2010, repertorio 16024/9056; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 03/08/2010 al n. 1747 reg. part.
Nota: l'ipoteca riguarda il terreno identificato al NCT del Comune di Fara in Sabina al fg. 22, part. 115 sul quale è stato edificato l'immobile.

- Annotazione a iscrizione; A favore di [REDACTED], contro [REDACTED]; Derivante da: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; atto emesso da Notaio Martirani Luigi, sede Roma (RM), il 07 settembre 2011 repertorio 17235/9828; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 23/09/2011 al n. 1057 reg. part.

Identificativo corpo: A, B, C

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 11.892,00; atto emesso da Tribunale ordinario, sede Roma (RM), il 24/04/2017 repertorio 23846/2017; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data



10/07/2018 al n. 664 reg. part.

Identificativo corpo: A

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione; A favore di [REDACTED] S-
SIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 201.600,54; Importo capitale: € 100.800,27; atto emesso
da [REDACTED], sede Roma (RM), il 27/09/2018 repertorio
2690/4118; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 28/09/2018 al n. 860 reg. part.

Identificativo corpo: A

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Deri-
vante da: atto di pignoramento; A rogito dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rieti,
sede RIETI, in data 14/06/2023 repertorio 317 trascritto a Conservatoria RR.II. di RIETI in
data 19/07/2023 al n. 5937 reg. part.;

Identificativo corpo: A, B, C;

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED] o ciascuno per la quota
di 1/5 da ante ventennio per atto del 08/04/1968.

Proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/15
- [REDACTED] per la quota di 1/15
- [REDACTED] per la quota di 1/15
- [REDACTED] per la quota di 3/15
- [REDACTED] per la quota di 3/15
- [REDACTED] per la quota di 3/15
- [REDACTED] per la quota di 3/15

A [REDACTED] perviene in forza di denuncia di successione per
causa di morte – a rogito dell'ufficio del registro, in data 18/05/1993 rep. 13814/2899; trascritto a Con-
servatoria RR.II. di Rieti in data 13/10/1995, al n. 5872 reg. part. da [REDACTED] deceduto, ciascuno per
la quota di 1/60 fino al 09/01/1995;

Le quote così suddivise pervengono a [REDACTED]

[REDACTED] di voltura d'ufficio del 09/01/1995.



Proprietari:

- [REDACTED] a quota di 3/30
- [REDACTED] quota di 3/30
- [REDACTED] per la quota di 3/30
- [REDACTED] per la quota di 7/30
- [REDACTED] per la quota di 7/30
- [REDACTED] quota di 7/30

A [REDACTED] perviene in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito del Notaio [REDACTED] in data 23/09/1995, al n. 13814/2899 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 13/10/1995, al n. 5871 reg. part. dalla quota di [REDACTED] dal 23/09/1995 al 23/09/1995.

Proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/3
- [REDACTED] per la quota di 1/3
- [REDACTED] a per la quota di 1/3

A [REDACTED] perviene in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito del Notaio [REDACTED] in data 23/09/1995, al n. 13814/2899 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 13/10/1995, al n. 5872 reg. part., dal 23/09/1995 al 27/05/2008.

Proprietari: Lupi Ivano (per la quota di 1/1 della proprietà) dal 27/05/2008 al 31/03/2010. In forza di atto di divisione - a rogito del Notaio [REDACTED], in data 27/05/2008, al n. 19952/8799 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 30/06/2008, al n. 5770 reg. part.

Proprietario: [REDACTED] dal 31/03/2010 ad oggi - attuale proprietario - (per la quota di 1/1 della proprietà). In forza di atto di permuta - a rogito del Notaio [REDACTED], in data 31/03/2010, ai nn. rep. n. 15703/8848; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 16/04/2010, al n. 3562 reg. part.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso n. 14 Pratica Edilizia n. 06/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un edificio plurifamiliare

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data: 15/01/2010 al n. di prot. 1035

VOLTURA

Richiesta in data: 30/04/2010 al n. di prot. 111383

Intestazione: [REDACTED]

Rilascio in data: 17/06/2010 PdC n. 14

Numero pratica: DIA

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione

Oggetto: Variante al permesso di costruire n.14 del 17/06/2010 - Pratica edilizia 06/2010

Presentazione in data: 31/03/2011 al n. di prot. 7361

Agibilità presentata in data: 05/07/2011 al n. di prot. 15703 e **rilasciata in data** 11/03/2013

15.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.



Urbanisticamente uso ufficio, catastalmente abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 e successiva variante approvata con D.G.R. 4 agosto 2016, n. 482
Zona omogenea:	-parte Zona B COMPLETAMENTO sottozona B2 -parte Zona E AGRICOLA sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	- art. 24 _ Sottozona B2 - art. 27 - Sottozona E1

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene si trova al primo piano del fabbricato. L'appartamento è composto da un ampio vano d'ingresso, fornito di un angolo cottura e di una loggia, da due bagni e da due camera da letto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: NessunoSuperficie complessiva di mq **98,00**.È posto al **piano primo** ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, sono in un sostanziale buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti strutturali:**

Copertura	tipologia: piana materiale: travetti in latero cemento condizioni: insufficienti
Strutture verticali	materiale: struttura in c.a. condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: persiane materiale protezione: legno
Infissi interni	tipologia: ante a battenti singoli materiale protezione: legno tamburato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès condizioni: sufficienti

Impianti

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale



Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno/Cucina	sup reale netta	38,00	1,00	38,00
Bagno 1	sup reale netta	5,50	1,00	5,50
Bagno 2	sup reale netta	3,60	1,00	3,60
Camera 1	sup reale netta	12,00	1,00	12,00
Camera 2	sup reale netta	15,30	1,00	15,30
Disimpegno	sup reale netta	3,50	1,00	3,50
Area loggia	sup reale netta	4,95	0,30	1,48
		82,85		79,38

Descrizione: **Lastrico solare [F5]** di cui al punto **B**

Il bene rappresenta la copertura dell'immobile identificato al punto A. Accessibile tramite il vano scala condominiale è delimitato da un parapetto in muratura presenta una pavimentazione calpestabile in piastrelle.

Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Consistenza mq **120,00**

È posto al piano secondo

Terrazzo non praticabile.

Condizioni generali dell'immobile: Gli elementi architettonici che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, mostrano un insufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battenti singoli protezione: nessuna
Pavim. esterna	materiale: grès condizioni: insufficienti

Impianti

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Energia solare	No

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Lastrico solare	sup reale netta	120,00	0,30	36,00
		120,00		36,00

Descrizione: **Posto auto scoperto [C6]** di cui al punto **C**

Il posto auto si trova nella corte retrostante al fabbricato ed è realizzato con una pavimentazione drenante in betonelle di cemento.



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **13,00**

È posto al piano terra

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normati-vo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti;
Ufficio tecnico del Comune di Fara in Sabina;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fara in Sabina e Fiano Romano.

16.3 Valutazione corpi:

- A. abitazione di tipo civile [A2]
- B. Lastrico solare [F5]
- C. Posto auto scoperto [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobile	Superficie reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione di tipo civile [A2]	82,85	€ 95.000,00	€ 95.000,00
B	Lastrico solare [F5]	120	-	-
C	Posto auto scoperto [C6]	13	4.000,00	4.000,00

16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%)

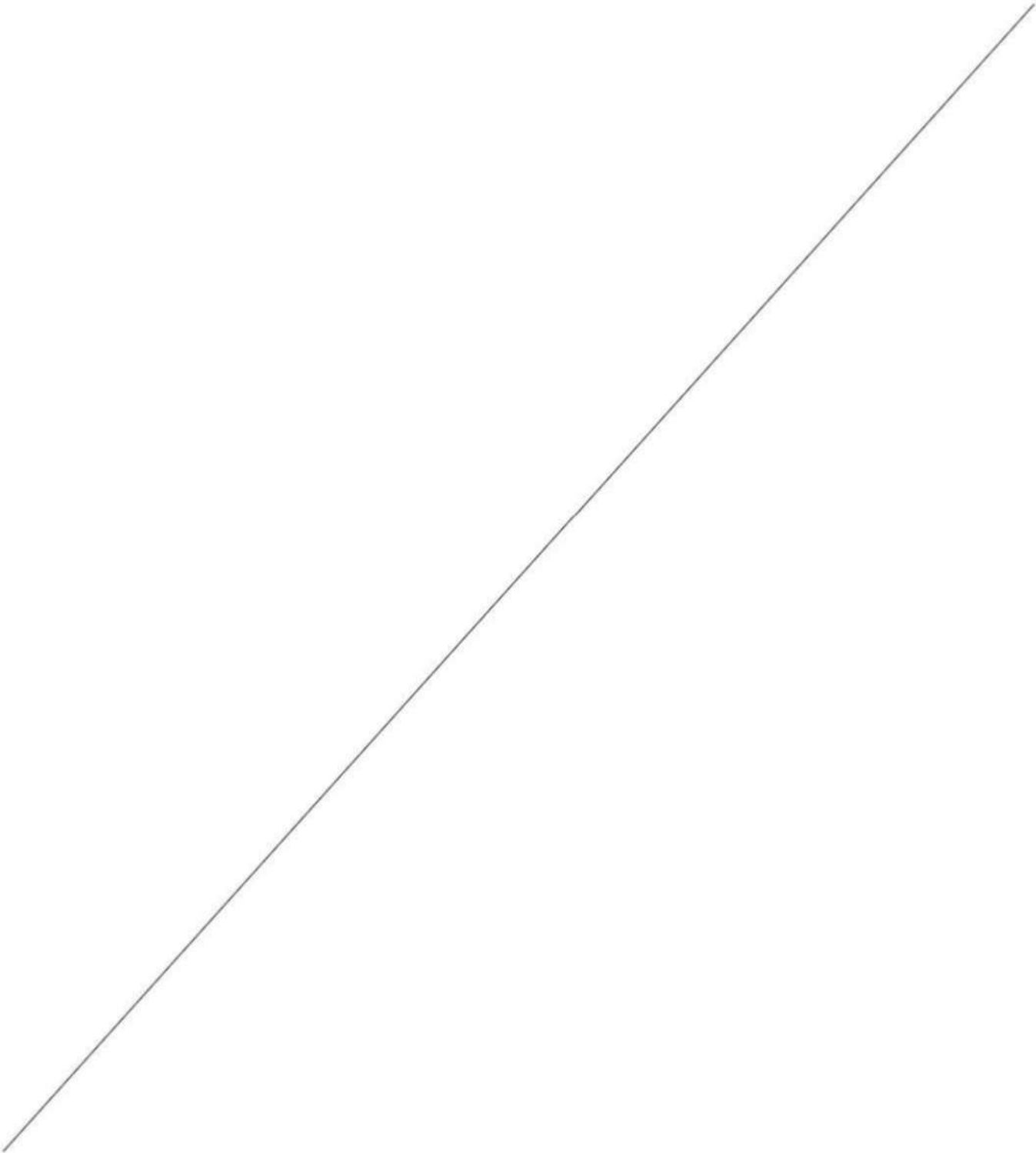
€ 14.850,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 84.150,00



Beni in Fara in Sabina (Rieti)
via Cornelia, 8

Lotto: 003

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

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

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2], sito in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 6, indirizzo via Cornelia 8, interno 6, piano 1, comune Fara in Sabina, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale 97 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 237,57

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Lastrico solare [F5], sito in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 9, indirizzo via Cornelia 8, piano 2, comune Fara in Sabina, categoria F/5, consistenza 125 mq

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Posto auto scoperto [C6], sito in via Cornelia, 8 – Fara in Sabina (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 22, particella 564, subalterno 13, indirizzo via Cornelia 8, piano T, comune Fara in Sabina, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 6,71

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: campagna normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Passo Corese, Fiano Romano

Attrazioni storiche: sito archeologico Lucus Feroniae.

Principali collegamenti pubblici: autostrada A1, servizio di trasporto autobus pubblico

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. [REDACTED] che ivi convive con la propria madre.

Il Sig. [REDACTED] è entrato nella disponibilità dei beni in forza di contratto preliminare di compravendita del 14.10.2013. Alla data di deposito della presente ctu il predetto contratto preliminare non risulta essere trascritto né risultano trascritte domande e/o sentenze giudiziali aventi ad oggetto il predetto contratto.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**20.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria; A favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;
Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; atto emesso da Notaio
[REDACTED], sede Roma (RM), il 27 luglio 2010, repertorio 16024/9056; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 03/08/2010 al n. 1747 reg. part.
Nota: l'ipoteca riguarda il terreno identificato al NCT del Comune di Fara in Sabina al fg. 22, part. 115 sul quale è stato edificato l'immobile.

- Annotazione a iscrizione; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: FRAZIONAMENTO IN QUOTA; atto emesso da Notaio
[REDACTED], sede Roma (RM), il 07 settembre 2011 repertorio 17235/9828; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 23/09/2011 al n. 1057 reg. part.



Identificativo corpo: A, B, C

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione; A favore di [REDACTED] S-
SIONE contro [REDACTED]; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 201.600,54; Importo capitale: € 100.800,27; atto emesso
da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, sede Roma (RM), il 27/09/2018 repertorio
2690/4118; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 28/09/2018 al n. 860 reg. part.

Identificativo corpo: A**20.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; Deri-
vante da: atto di pignoramento; A rogito dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rieti,
sede RIETI, in data 14/06/2023 repertorio 317 trascritto a Conservatoria RR.II. di RIETI in
data 19/07/2023 al n. 5937 reg. part.;

Identificativo corpo: A, B, C**20.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

20.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

20.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Roma trascrizioni di misure penali

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile

Spese condominiali scadute ed insolute: dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

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

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari: [REDACTED] o ciascuno per la quota
di 1/5 da ante ventennio per atto del 08/04/1968.

Proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 1/15 [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/15 [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/15 [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 3/15 [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 3/15 [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 3/15 [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 3/15 [REDACTED]

A [REDACTED] perviene in forza di denuncia di successione per
causa di morte – a rogito dell'ufficio del registro, in data 18/05/1993 rep. 13814/2899; trascritto a Con-
servatoria RR.II. di Rieti in data 13/10/1995, al n. 5872 reg. part. da [REDACTED] deceduto, ciascuno per
la quota di 1/60 fino al 09/01/1995;

Le quote così suddivise pervengono a [REDACTED]

[REDACTED] in forza di voltura d'ufficio del 09/01/1995.

Proprietari:

- [REDACTED] per la quota di 3/30
- [REDACTED] per la quota di 3/30



- [redacted] per la quota di 3/30
- [redacted] per la quota di 7/30
- [redacted] per la quota di 7/30
- [redacted] quota di 7/30

A [redacted] perviene in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito del Notaio [redacted], in data 23/09/1995, al n. 13814/2899 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 13/10/1995, al n. 5871 reg. part. dalla quota di Lupi Marzilia, dal 23/09/1995 al 23/09/1995.

Proprietari:

- [redacted] per la quota di 1/3
- [redacted] per la quota di 1/3
- [redacted] per la quota di 1/3

A [redacted] perviene in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito del Notaio [redacted], in data 23/09/1995, al n. 13814/2899 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 13/10/1995, al n. 5872 reg. part., dal 23/09/1995 al 27/05/2008.

Proprietari: [redacted] (per la quota di 1/1 della proprietà) dal 27/05/2008 al 31/03/2010. In forza di atto di divisione - a rogito del Notaio [redacted], in data 27/05/2008, al n. 19952/8799 rep; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 30/06/2008, al n. 5770 reg. part.

Proprietario: [redacted] dal 31/03/2010 ad oggi - attuale proprietario - (per la quota di 1/1 della proprietà). In forza di atto di permuta - a rogito del Notaio [redacted], in data 31/03/2010, ai nn. rep. n. 15703/8848; trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti, in data 16/04/2010, al n. 3562 reg. part.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso n. 14 Pratica Edilizia n. 06/2010

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di un edificio plurifamiliare

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data: 15/01/2010 al n. di prot. 1035

VOLTURA

Richiesta in data: 30/04/2010 al n. di prot. 111383

Intestazione: [redacted]

Rilascio in data: 17/06/2010 PdC n. 14

Numero pratica: DIA

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione

Oggetto: Variante al permesso di costruire n.14 del 17/06/2010 – Pratica edilizia 06/2010

Presentazione in data: 31/03/2011 al n. di prot. 7361

Agibilità presentata in data: 05/07/2011 al n. di prot. 15703 e **rilasciata in data** 11/03/2013

23.1 Conformità edilizia:

Al momento del sopralluogo, NON sono state riscontrate irregolarità rispetto alla distribuzione degli spazi interni dell'immobile pignorato.

Urbanisticamente uso ufficio, catastalmente abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



23.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. 27 dicembre 1996, n. 10948 e successiva variante approvata con D.G.R. 4 agosto 2016, n. 482
Zona omogenea:	-parte Zona B COMPLETAMENTO sottozona B2 -parte Zona E AGRICOLA sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	- art. 24 _ Sottozona B2 - art. 27 - Sottozona E1

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il bene si trova al primo piano del fabbricato. L'appartamento è composto da un ampio vano d'ingresso, fornito di un angolo cottura e di una loggia, da due bagni e da due camera da letto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **97,00**.

È posto al **piano primo** ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90.

Condizioni generali dell'immobile: Gli ambienti che costituiscono il bene, al momento del sopralluogo, sono in un sostanziale buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti strutturali:

Copertura	tipologia: piana materiale: travetti in latero cemento condizioni: insufficienti
Strutture verticali	materiale: struttura in c.a. condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: persiane mate- riale protezione: legno
Infissi interni	tipologia: ante a battenti singoli materiale protezione: legno tambu- rato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in grès condizioni: sufficienti

Impianti

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

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



Soggiorno	sup reale netta	16,60	1,00	16,60
Cucina	sup reale netta	14,70	1,00	14,70
Bagno 1	sup reale netta	4,00	1,00	4,00
Bagno 2	sup reale netta	5,30	1,00	5,30
Camera 1	sup reale netta	17,30	1,00	17,30
Camera 2	sup reale netta	13,60	1,00	13,60
Disimpegno	sup reale netta	4,40	1,00	4,40
Area loggia	sup reale netta	6,00	0,30	1,80
		81,9		77,7

Descrizione: **Lastrico solare [F5]** di cui al punto **B**

Il bene rappresenta la copertura dell'immobile identificato al punto A. Delimitato da un parapetto in muratura presenta una copertura con guaina bituminosa a vista.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Consistenza mq **125,00**

È posto al piano secondo

Terrazzo non praticabile.

Condizioni generali dell'immobile: La superficie piana con guaina al momento del sopralluogo, mostra un sostanziale sufficiente stato di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Lastrico solare NON PRATICABILE	sup reale netta	125,00	0,00	0,00
		125,00		0,0

Descrizione: **Posto auto scoperto [C6]** di cui al punto **C**

Il posto auto si trova nella corte retrostante al fabbricato ed è realizzato con una pavimentazione drenante in betonelle di cemento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di mq **13,00**

È posto al piano terra

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



Posto auto scoperto	sup reale netta	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normati-vo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compra-vendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Uffici del registro di Rieti;
Ufficio tecnico del Comune di Fara in Sabina;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fara in Sabina e Fiano Romano.

8.3 Valutazione corpi:

- A. abitazione di tipo civile [A2]
- B. Lastrico solare [F5]
- C. Posto auto scoperto [C6]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobile	Superficie reale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione di tipo civile [A2]	81,90	€ 94.000,00	€ 94.000,00
B	Lastrico solare [F5]	125	-	-
C	Posto auto scoperto [C6]	13	4.000,00	4.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 14.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.300,00

L'Esperto alla stima

