



COMUNE DI MONTOPOLI DI SABINA
REGIONE LAZIO - PROVINCIA DI RIETI

Opera:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 126/2023
PROMOTORE: IQERA ITALIA S.p.A. per conto di
[REDACTED]
G.I.: DOTT.SSA BARBARA VICARIO

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.1

Data:

FEB-'25

Committente:

TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:

Ing. ANDREA GIOVANNELLI

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO PER IL GIUDICE

ELABORATO:

PERIZIA di STIMA



TRIBUNALE DI RIETI
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:



S.p.A.

Contro:



N° Gen. Rep. **126/2023**

Data Udiienza ex art. 569 c.p.c.: 26/03/2025

Giudice Delle Esecuzioni:

Giudice Dott.ssa BARBARA VICARIO



Custode Giudiziario:

Avv. FEDERICO GIULIANI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

LOTTO 001 - CORPO A



Esperto Alla Stima: Ing. ANDREA GIOVANNELLI

Codice Fiscale: GVNNDR77A30H282R

Partita IVA: 01053400576

Studio In: Labro 3 – 02100 RIETI

Tel./Fax – Cell.: 0746-203503 –

Email: andrea_giovannelli@yahoo.it

PEC: andrea.giovannelli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.

Categoria: Immobile adibito a Abitazione Civile con Categoria Catastale A/4.

Dati Catastali: Bene intestato all'ufficio del catasto a:

1) [REDACTED], Proprietà per 1/1;

- Unità immobiliare, adibita a **Abitazione Civile**, identificata al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105, Indirizzo Via Pantani n.9, Piano T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale: 95 mq, **Rendita € 131,95.**

2. Stato di Possesso

Bene: Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 24/09/2024, l'immobile è risultato libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, ma solo al piano terra.

4. Creditori Iscritti

Bene: Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.

Creditori Iscritti:

1) Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa con sede in Siena C.F.:00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena, Piazza Salimbene n.3.

5. Comproprietari

Bene: Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Bene: Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.

Misure Penali: Non note.

7. Continuità delle Trascrizioni

Bene: Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune



di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.



Continuità delle Trascrizioni: SI.



8. Prezzo

Bene: Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

LOTTO 001

CORPO A – CORPO UNICO: Immobile adibito a **Abitazione Civile** identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.



LOTTO 001 / LOTTO UNICO / CORPO A:

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

€ 53.500,00



Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al NCEU del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

LOTTO 001: CORPO A – COPRO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI, Come si evince anche dalla Documentazione Ipotecatale 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 Ipotecatale – Atti di Provenienza – Altro").

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI. Per completezza, oltre alla Documentazione Ipotecatale 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 Ipotecatale – Atti di Provenienza – Altro").

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.

Immobile sito in Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034 - Via Pantani n.9.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Montopoli di Sabina (RI), in Via Pantani n.9, distante circa 4 km dal centro storico del Comune di Montopoli di Sabina, posto a Sud dello stesso. È caratterizzato da un fabbricato indipendente composto al piano terra da un soggiorno, una cucina, un bagno. È presente anche una scala che conduce al piano primo composto da un solo vano destinato a camera con un piccolo. Al piano terra, sono presenti anche una legnaia ed un forno quali annessi che costituiscono un manufatto staccato ed indipendente dall'abitazione, oltre che una corte esclusiva pertinenziale. La u.i. descritta è dotata di alcuni impianti tecnologici quali principalmente quello idrosanitario e quello per la distribuzione dell'energia elettrica: 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. L'immobile, compresi gli impianti, non appaiono in buono stato conservativo e richiedono importanti e particolari opere di manutenzione straordinaria per essere utilizzato normalmente.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del Signor:

■
 ■

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati con intestazione:

1) ■, Piena Proprietà per la Quota di 1/1.

Immobile adibito a Abitazione Civile così costituito:

- Unità immobiliare, adibita a Abitazione Civile, identificata al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105, Indirizzo Via Pantani n.9, Piano T-1, Categoria A/4, Classe

3, Consistenza 3,5 mq, Superficie Catastale: 95 mq, Rendita € 131,95.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105, confina su tutti i lati con corte esclusiva pertinenziale di proprietà, la quale a sua volta confina con il terreno identificato come p.lla 106 di altra proprietà a sud, p.lla 159 di altra proprietà a sud e a est, p.lla 102 di altra proprietà a ovest, oltre che con strada pubblica comunale a nord, 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 24/09/2024, 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: in particolare, per quanto riguarda l'abitazione, è stata riscontrata la presenza di una scala a doppia rampa, in luogo di una a chio-ciola rappresentata nella planimetria catastale; per quanto riguarda la legnaia, la presenza di una finestra in corrispondenza della parete sul lato ovest. 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 idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi degli Artt. 36, 36-bis e/o 37 del D.P.R.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008, se ritenuto ammissibile e concedibile, per tutto o almeno per parte di quanto risultato non regolare, sia dal punto di vista edilizio che urbanistico, da tutti gli Enti (sia comunali che sovra-comunali, 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 PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA di natura EDILIZIA, oltre che, eventualmente se del caso, anche di natura URBANISTICA oltre che di natura STRUTTURALE, presso tutti gli Enti Concedenti e preposti a riceverla, ovvero almeno presso gli Uffici Comunali, quelli Provinciali e quelli Regionali (per acquisire l'eventuale Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, comprensivo della eventuale Autorizzazione Sismica in Sanatoria e dell'eventuale Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, nel rispetto di tutta la vincolistica (comunale-provinciale-regionale) che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato), se ammissibile e concedibile. L'istanza andrà presentata ai suddetti Enti ai sensi del DPR 380/2001 (Artt. 36-37 e ed Art. 96), ai sensi del D.M. 17/01/2018 e relativa circolare esplicativa emanata dal CSLPP e nel rispetto delle previsioni di cui alla Legge Regionale N.15/2008 e ss.mm.ii., oltre che del Regolamento Regionale N.26/2020 e ss.mm.ii (R.R. N.07/2021). Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli Enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza, e, se del caso, indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio (se ammissibile!!!). Dunque, al momento non è in alcun modo possibile stimare con precisione il costo per le necessarie Spese Tecniche, per gli Oneri e per le Sanzioni Totali che potrebbe essere necessario complessivamente per la eventuale regolarizzazione.

Riassumendo, sarà necessario procedere come segue:

- acquisizione di idoneo Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria presso gli enti interessati, con un costo per le Spese Tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 2.000,00,

oltre agli Oneri Totali, al momento non stimabili. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono stimate in circa € 2.300,00 (cifra solo stimata e presunta!!!).
 redazione di una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCCA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 350,00 oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 100,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa € 450,00 (cifra solo stimata e presunta!!!).

Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale, oltre che edilizia ed urbanistica, della u.i. oggetto di pignoramento sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 2.750,00.

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 edilizia ed urbanistica: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica 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 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.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Montopoli di Sabina (RI), in Via Pantani n.9, distante circa 4 km dal centro storico del Comune di Montopoli di Sabina, posto a sud dello stesso.

Caratteristiche Zona: Zona Periferica prevalentemente agricola.

Area Urbanistica: Mista con Traffico Locale e con Parcheggi riservati ai Residenti.

Servizi Presenti ed Offerti nella Zona: Negozi al Dettaglio, Ristoranti, Alberghi, Ecc..., non nelle immediate vicinanze ma nei pressi del Centro Storico di Montopoli di Sabina, distante circa 4 km.

Caratteristiche Zone Limitrofe: Zone Miste Residenziali e Agricole.

Importanti Centri Limitrofi: Rieti, Terni, Roma, Ecc...

Attrazioni Paesaggistiche: Bellezze Naturali e Paesaggistiche tipiche della zona collinare limitrofa.

Attrazioni Storiche: Beni di Interesse Storico Presenti Prevalentemente nei Centri e nei relativi Borghi Storici del Comune Di Montopoli di Sabina e dei Principali Comuni Limitrofi.

Principali Collegamenti Pubblici: nessuno.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 24/09/2024, l'immobile è risultato 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 noti e non presenti in atti.

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

Non Note.

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 [REDACTED]; Importo capitale: € 95.000,00; Importo ipoteca: € 190.000,00; A rogito del Notaio Becchetti Alfredo Maria in data 19/01/1999 al Numero di Repertorio 1622; Iscritta a Rieti in data 23/01/1999 ai nn. 464/54 di Formalità.

Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED]; Importo capitale: € 104.000,00; Importo ipoteca: € 208.000,00; A rogito del Notaio Sammartano Stefano in data 06/04/2009 al Numero di Repertorio 23983/12979; Iscritta a Rieti in data 14/04/2009 ai nn. 4095/1155 di Formalità.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: (726) Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rieti - UNEP - in data 28/04/2023 al Numero di Repertorio 588; Trascritto a Rieti in data 09/10/2023 ai nn. 9685/7920 di Formalità.

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 della documentazione indicate nel suddetto paragrafo (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 Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.

Spese di gestione condominiale: **NON NOTE.**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **VEDI NOTA CHE SEGUE.**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **VEDI NOTA CHE SEGUE.**

Millesimi di Proprietà: **NON NOTI.**

Accessibilità Dell'immobile Ai Soggetti Diversamente Abili: **SI, ma solo al piano terra.**

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 inerenti il cespite oggetto di pignoramento: alla richiesta di "Accesso Atti" inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrato-Finanziario - del Comune di Montopoli di Sabina (RI) il giorno 27/05/2024 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 7949 del 28/05/2024, ha fatto seguito la risposta del medesimo Ufficio Tributi del Comune di Rieti (RI), inviata al sottoscritto in data 04/06/2024 avente Protocollo 8353 del 04/06/2024, da cui è emersa una situazione debitoria a carico del proprietario dell'immobile oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito, si rimanda alla nota di risposta cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Certificazione Notarile in atti prodotta dal Creditore, risulta quanto di seguito dettagliatamente rappresentato:

Dal 04/02/1999 al 06/04/2009: è proprietaria la signora [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1; Con Atto di Compravendita a rogito del Notaio Becchetti Alfredo Maria Rep. n.1718 del 04/02/1999; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 03/03/1999 ai nn. 1441/1103 di Formalità.

Dal 06/04/2009 ad oggi (attuale proprietario): è proprietario il signor [REDACTED], proprietà dell'intero per la quota di 1/1 a seguito di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Sammartano Stefano Rep. n.23982/12978 del 06/04/2009; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 14/04/2009 ai nn. 4094/2641 di Formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA:**

In base a quanto attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli di Sabina (RI) con nota prot. n. 1400 del 30.01.2025, che ha fatto seguito alla richiesta di accesso atti presentata dal tecnico esperto alla stima con nota acquisita al prot. n. 687 del 28.05.2024 del comune in questione, per il cespite oggetto di pignoramento "non risulta agli atti nessuna documentazione". Dunque, per quanto sopra e per quanto è stato possibile osservare e desumere durante il sopralluogo del 24/09/2024, la conformità edilizia del cespite oggetto di pignoramento è da ricondursi a quella catastale (al riguardo quindi si rimanda al Punto 1 della presente relazione).

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:

Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

Strumento Urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.).
In Forza Della Delibera:	NON NOTO.
Zona Omogenea:	NON NOTA.
Norme Tecniche Di Attuazione:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NON NOTI.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NON NOTE.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

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

ASTE GIUDIZIARIE®



Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

IDENTIFICATIVO CORPO A: Immobile destinato a Abitazione Civile identificato al NCEU del Comune di Montopoli di Sabina (RI) al Foglio 27, Particella 105.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Montopoli di Sabina (RI), in Via Pantani n.9, distante circa 4 km dal centro storico del Comune di Montopoli di Sabina, posto a Sud dello stesso. È caratterizzato da un fabbricato indipendente composto al piano terra da un soggiorno, una cucina, un bagno. È presente anche una scala che conduce al piano primo composto da un solo vano destinato a camera con un piccolo. Al piano terra, sono presenti anche una legnaia ed un forno quali annessi che costituiscono un manufatto staccato ed indipendente dall'abitazione, oltre che una corte esclusiva pertinenziale. La u.i. descritta è dotata di alcuni impianti tecnologici quali principalmente quello idrosanitario e quello per la distribuzione dell'energia elettrica: 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. L'immobile, compresi gli impianti, non appaiono in buono stato conservativo e richiedono importanti e particolari opere di manutenzione straordinaria per essere utilizzato normalmente.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del Signor:

-

EVENTUALI COMPROPRIETARI: Nessuno.

Superficie complessiva (SR + SNR) di circa 110 [mq].

È posto al Piano Terra e Primo.

L'edificio è stato costruito in epoca non nota, tuttavia, si presume che sia stato edificato in epoca anteriore all'anno 1967.

Ha un'altezza utile interna variabile: Vedere "ALLEGATO N°01 - Elaborato Grafico dei Beni Pignorati".

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 24/09/2024, l'immobile è risultato essere in evidenti condizioni di abbandono e non abitato sicuramente da molto tempo, necessitando pertanto di interventi di manutenzione straordinaria per essere reso utilizzabile.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai:	Tipologia: Non nota (presumibilmente con sistema latero-cementizio); Condizioni: Da Verificare.
Strutture Portanti:	Tipologia: Non nota (presumibilmente muratura portante); Condizioni: Da Verificare.

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni:	Tipologia: Anta doppia a Battente; Materiale: Legno; Protezione: Con Persiane in Legno; Condizioni: Insufficienti.
Infissi Interni (Porte):	Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Insufficienti.
Pavimentazione Interna:	Materiale: Piastrelle; Condizioni: Insufficienti.

Portone Di Ingresso:

Tipologia: Anta a Battente; Materiale: Legno; Accessori: senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Insufficienti.

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:	NO.
-----------------------------------	-----

Impianto Antincendio:

Esiste Impianto Antincendio:	NON NOTO.
------------------------------	-----------

Scarichi:

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi:	NON NOTO.
--	-----------

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 necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

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 24/09/2024, prendendo come riferimento la planimetria catastale presente in atti presso l'ufficio del catasto.

<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] Reale/Potenziale</i>	<i>Coefficiente [-]</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>
Sup. Residenziale PT (Abitazione)	Sup. Reale Lorda	64,0	1,00	64,0
Sup. Residenziale P1 (Abitazione)	Sup. Reale Lorda	25,5	1,00	25,5
Sup. Secondaria P1 (Balcone)	Sup. Reale Lorda	9,2	0,30	2,8
Sup. Secondaria PT (Forno)	Sup. Reale Lorda	6,5	0,25	1,6
Sup. Secondaria PT (Legnaia)	Sup. Reale Lorda	5,0	0,35	1,7
TOTALE:	Sup. Reale Lorda	110,2		95,6

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con Destinazione d'uso: Residenziale;
Sottocategoria: Intero Edificio.

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: 1° Semestre - Anno 2024.

Zona: Montopoli di Sabina (RI).

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 600,00 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 900,00 [€/mq].

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 Montopoli di Sabina (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 Rieti (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) - L'Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli di 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 Montopoli di Sabina (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 1° Semestre 2024, per edifici adibiti a Abitazione Civile nel Comune di Montopoli di Sabina (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona, in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato. Valore per Abitazioni Civili: minimo 600,00 (€/mq lordo) - massimo 900,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Provincia di 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 – CORPO UNICO:

IMMOBILE CON CLASSE D'USO/DESTINAZIONE [A/4], ADIBITO AD ABITAZIONE CIVILE.

Immobile sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) - CAP 02034, Via Pantani n.9, identificato al catasto del suddetto Comune al Foglio 27, Particella 105.

Stima Sintetica Comparativa Parametrica (Semplificata) dell'Intero: € 66.920,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Sup. Residenziale PT (Abitazione)	64,00	€ 700,00	€ 44.800,00
Sup. Residenziale P1 (Abitazione)	25,5	€ 700,00	€ 17.850,00
Sup. Secondaria P1 (Balcone)	2,8	€ 700,00	€ 1.960,00
Sup. Secondaria PT (Forno)	1,6	€ 700,00	€ 1.120,00
Sup. Secondaria PT (Legnaia)	1,7	€ 700,00	€ 1.190,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:			€ 66.920,00
VALORE CORPO:			€ 66.920,00
VALORE ACCESSORI:			€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:			€ 66.920,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA (1/1):			€ 66.920,00

RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO - SINGOLO CORPO:

ID LOTTO 1	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore Intero Medio Ponderale [€]	Valore Diritto E Quota [€]
LOTTO 1 - CORPO A (LOTTO UNICO - CORPO UNICO) con Id. Catastale: F.27 P.IIa 105);	Abitazione Ci- vile – U:I: con Categoria. Ca- tastale [A/4]	95,60	€ 66.920,00	€ 66.920,00
TOTALE LOTTO:			€ 66.920,00	€ 66.920,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 10.038,00

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!!!):

€ 2.750,00

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:

€ 53.532,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di 1/1 ovvero pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno):

€ 53.500,00

Data generazione:
15/02/2025

L'Esperto Alla Stima
Ing. Andrea Giovannelli

