



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa



da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **134/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Abitazione
unifamiliare con terreni
agricoli



Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Fax: 338 3554717
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Remiato - Montenero Sabino (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con terreni agricoli

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 8, particella 212, subalterno 1, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 199 mq, rendita € €371,85

foglio 8, particella 212, subalterno 2, piano S1, categoria C/2, classe 6, consistenza 42 mq, superficie 65 mq, rendita € €54,23

foglio 8, particella 54, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 5132, reddito dominicale: € 4,77, reddito agrario: € 5,30,

2. Stato di possesso

Bene: - Remiato - Montenero Sabino (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con terreni agricoli

Corpo: A

Possesso: Occupato da Debitore esecutato e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Remiato - Montenero Sabino (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con terreni agricoli

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - Remiato - Montenero Sabino (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con terreni agricoli

Corpo: A

Creditori Iscritti: Gardant Liberty Servicing spa, Banca di Credito Cooperativo di Roma

5. Comproprietari

Beni: - Remiato - Montenero Sabino (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con terreni agricoli

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: - Remiato - Montenero Sabino (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con terreni agricoli

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Remiato - Montenero Sabino (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con terreni agricoli

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Remiato - Montenero Sabino (RI) - 02040

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con terreni agricoli

Valore complessivo intero: €135.000,00



Beni in **Montenero Sabino (RI)**
Località/Frazione **Remiato**



Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con terreno agricolo

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Remiato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 212, subalterno 1, piano S1-T-1, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 199 mq, rendita € €371,85

Confini: Sub.1; Affacci liberi su part. 212, strada pubblica

Intestazione: foglio 8, particella 212, subalterno 2, piano S1, categoria C/2, classe 6, consistenza 42 mq, superficie 65 mq, rendita € €54,23

Confini: Sub.1; Affacci liberi su part. 212

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: , foglio 8, particella 54, qualità uliveto, classe 3, superficie catastale 5132, reddito dominicale: € 4,77, reddito agrario: € 5,30

Confini: strada comunale, part. 212, 246,51

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alle planimetrie in atti si è riscontrato accorpamento unità immobiliari, diversa distribuzione interna, modifica dei prospetti.

Regolarizzabili tramite aggiornamento delle planimetrie catastali a valle della regolarizzazione edilizia (vedasi paragrafo sulla conformità edilizia).

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da abitazione di tipo unifamiliare con circostante terreno, ubicati in zona agricola nel comune di Montenero Sabino (RI).

Il bene dista circa 5 km dal Comune Capoluogo ed è raggiungibile tramite una piccola strada vicinale

che si diparte dalla strada provinciale Tancia.

Il fabbricato è localizzato in zona piuttosto isolata ed è attorniato da terreni coltivati in parte con ulivi. L'immobile si compone di n. 2 piani fuori terra ed uno seminterrato; ha forma rettangolare con tetto spiovente a doppia falda.

Nella particella (212) su cui insiste l'abitazione sono presenti dei piccoli manufatti utilizzati per il ricovero di animali domestici. Tali edifici sviluppano una superficie di circa 45mq hanno una struttura in blocchetti di cemento e copertura in lamiera ondulata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi offerti dalla zona: Il bene è ubicato in zona isolata e non sono presenti servizi nelle immediate vicinanze

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Principali collegamenti pubblici: Bus extraurbano 1km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Debitore esecutato e famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; A rogito di Notaio Laurora G. in data 02/12/2005, rep. 42931/15588; Iscritto/trascritto a Rieti in data 09/12/2005 ai nn. 11131/2390.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; A rogito di Notaio Laurora G. in data 02/12/2005, rep. 42931/15588; Iscritto/trascritto a Rieti in data 16/12/2005 ai nn. 11363/2444

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 503.065,00; Importo capitale: € 251.532,80; A rogito di Notaio Gilardoni C. in data 25/06/2010, rep. 43502/11100; Iscritto/trascritto a Rieti in data 06/07/2010 ai nn. 8551/1586

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS a contro OMISSIS, OMISSIS; A rogito di Tribunale di Rieti in data 22/07/2024 ai nn. 1386 iscritto/trascritto a Rieti in data 04/11/2004 ai nn. 10007/8574;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/11/1979 al 02/12/2005. In forza di denuncia di successione registrata il 19/11/1981 rep. 50/8744 a Roma. Rogito di Notaio Carosi V., in data 07/03/1980, ai nn. 55681/18946; testamento olografo trascritto a Rieti, in data 25/03/1980, ai nn. 1924/1585. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI – Trascrizione del 16/12/2024 nn. 111568/9912

Titolare/Proprietario: OMISSIS, OMISSIS dal 02/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Laurora G., in data 02/12/2005, ai nn. 42930/15587; trascritto a Rieti, in data 16/12/2005, ai nn. 11362/7760.

Note: Rettifica a trascrizione del 05/07/2006 nn.6064/3898

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Presso gli uffici comunali NON sono state rintracciate pratiche edilizie.

Si riporta quanto esplicitato dal DPR 380/2001, art.9/bis riguardo allo stato degli immobili:

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi

che hanno abilitato interventi parziali.

Pertanto il giudizio di conformità edilizia viene espresso sulla scorta delle planimetrie catastali in atti, salvo eventuali ulteriori approfondimenti e verifiche che dovessero effettuare i tecnici comunali.

7.1 Conformità edilizia:

Rispetto alle planimetrie catastali in atti sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

di versa conformazione delle tramezzature interne riguardanti tutti i piani; parziale chiusura della scala di collegamento dei piani seminterrato/terra; modifica dei prospetti esterni al piano seminterrato; accorpamento della cantina al piano seminterrato con porzione abitativa e conseguente cambio di destinazione d'uso. Si riscontra altresì l'apertura di varchi in corrispondenza delle murature portanti con realizzazione di piccola rampa di scala interna di collegamento.

I piccoli manufatti utilizzati per il ricovero di animali domestici sono stati realizzati senza titolo edilizio e sono presenti sulla mappa catastale ma non hanno planimetria.

Oneri totali presunti per regolarizzazione tramite SCIA a sanatoria, ripristino e/o rimozione delle difformità non sanabili come da planimetrie presenti agli atti: **€ 10.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione
In forza della delibera:	Regionale 4249 - 20/11/1974
Zona omogenea:	Agricola

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

Il bene oggetto della vendita è costituito da abitazione di tipo unifamiliare con circostante terreno, ubicati in zona agricola nel comune di Montenero Sabino (RI).

Il bene dista circa 5 km dal Comune Capoluogo ed è raggiungibile tramite una piccola strada vicinale che si diparte dalla strada provinciale Tancia.

Il fabbricato è localizzato in zona piuttosto isolata ed è attorniato da terreni coltivati in parte con ulivi. L'immobile si compone di n. 2 piani fuori terra ed uno seminterrato; ha forma rettangolare con tetto spiovente a doppia falda.

Nella particella (212) su cui insiste l'abitazione sono presenti dei piccoli manufatti utilizzati per il ricovero di animali domestici. Tali edifici sviluppano una superficie di circa 45mq hanno una struttura in blocchetti di cemento e copertura in lamiera ondulata.

L'immobile si compone di n.2 appartamenti ubicati rispettivamente al piano seminterrato ed al piano terra mentre nel piano sottotetto trovano posto locali di tipo deposito. I diversi piani sono collegati da una scala interna che è stata in parte chiusa e modificata.

L'appartamento al piano seminterrato sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 110 mq ed è costituito da ampio soggiorno, cucina, bagno, camera da letto e locale cantina utilizzato come camera. La porzione immobiliare al piano seminterrato afferente al sub1 ha inglobato per intero il sub 2 (senza titolo edilizio) generando così un unico appartamento.

L'appartamento al piano terra è costituito da ingresso, soggiorno, bagno e n.2 camere da letto e sviluppa una

superficie complessiva lorda di circa 110 mq.

Superficie complessiva di circa mq **321,00**. E' posto al piano: T-S1 e sottotetto
L'edificio è stato costruito nel: ante 1967; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: A momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo che può definirsi generalmente buono con finiture non di pregio ma ben mantenute.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

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

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **persiane** condizioni: **ottime**

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

Manto di copertura materiale: **tegole** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **tufo** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **stanze** materiale: **tinteggiature** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **pietra** condizioni: **buone**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.T.	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
Appartamento P.S.	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
Piano Sottotetto	sup reale lorda	101,00	0,35	35,35
		321,00		255,35

Accessori

1. Terreno agricolo con annessi Identificato al n. F.8 part.54. Sviluppa una superficie complessiva di 5132 mq. Destinazione urbanistica: E – Agricola. Al momento del sopralluogo risultava in gran parte non coltivato e per la restante parte occupato da alberi da frutto e ulivi
Valore a corpo: € 6000,00

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

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Montenero Sabino; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €650,00-€750,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con terreno agricolo e annessi.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 165.977,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.T.	110,00	€ 650,00	€ 71.500,00
Appartamento P.S.	110,00	€ 650,00	€ 71.500,00
Piano Sottotetto	35,35	€ 650,00	€ 22.977,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 165.977,50
Valore Finale			€ 165.977,50
Valore corpo			€ 165.977,50
Valore Accessori			€ 6.000,00
Valore complessivo intero			€ 171.977,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.977,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con Terreno agricolo e annessi	255,35	€ 171.977,50	€ 171.977,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.15%) € 25.796,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 11.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

arrotondamento € -180,88

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si
trova: € 135.000,00

Data generazione:
14-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI

ELENCO ALLEGATI

01. Elaborato grafico del bene pignorato
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo
09. Attestato Prestazione Energetica