



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **17/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/05/2025 ore 12,30



Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO



Esperto alla stima: **GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI**

Codice fiscale: PTRPRZ66C17B627B

Partita IVA: 00779000579

Studio in: Via Biancifiori 41 - 02100 RIETI

Telefono: 0746204945

Email: petruccip66@gmail.com



Allegati:

- 1) elaborati grafici dei beni pignorati (tavole A-B-C-D-E-F-G e planimetria generale p.le 229-260),
- 2) elaborato fotografico
- 3) planimetria catastale agli atti del catasto-elaborato planimetrico-estratto di mappa
- 4) risultanze accesso agli atti comune di Monte San Giovanni in Sabina
- 5) visure catastali aggiornate
- 6) visure ipotecarie aggiornate (con trascrizioni, iscrizioni, titolo di proveniuto)



1. Dati Catastali

Bene: Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 4, particella 229 sub 1, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Località Moletta snc piano 1, comune **Monte San Giovanni in Sabina** (RI), categoria A/3 classe U, consistenza vani 5,50, rendita € 187,47 (con diritto alla corte n. 229 sub 5, comune alle particelle n. 229 sub 1-2-3-4)

Corpo: B

Categoria: [F/4] unità in corso di definizione

foglio 4, particella 229 sub 2, scheda catastale non presente (planimetria catastale non prevista per le categ. F/4), indirizzo Località Moletta snc piano 2, comune **Monte San Giovanni in Sabina** (RI), categoria F/4, (con diritto alla corte n. 229 sub 5, comune alle particelle n. 229 sub 1-2-3-4)

Corpo: C

Categoria: [F/4] unità in corso di definizione

2. Stato di possesso

Bene: Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Lotto: unico

Corpi: A-B-C-D

Possesso: Beni occupati dai proprietari e dai loro famigliari (figli e nipoti); da considerarsi liberi ai fini della vendita.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpi: A-B-C-D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpi: A-B-C-D

- Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio soc. coop., Equitalia Sud spa, Agenzia delle Entrate Riscossione, Purple SPV srl,

5. Comproprietari

Bene: Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpi: A-B-C-D

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Lotto: UNICO

Corpi: A-B-C-D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040



Lotto: UNICO

Corpo: A-B-C-D

Continuità delle trascrizioni: SI (*)

(*) Il CTU ha reso edotte le parti coinvolte nella procedura esecutiva, con deposito in data 31/7/2024 di una propria relazione riepilogativa, della situazione riscontrata a seguito di approfondimenti ipo-catastali.



8. Prezzo



Bene: Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Lotto: UNICO (corpi A-B-C-D)

Valore complessivo intero: € 83.076,56



Beni in **Monte San Giovanni in Sabina (RI)**
Località Moletta snc

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì (*)

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

Sì (*)

(*) Il CTU ha reso edotte le parti coinvolte nella procedura esecutiva, con deposito in data 31/7/2024 di una propria relazione riepilogativa, della situazione riscontrata a seguito di approfondimenti ipo-catastali.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] Località Moletta snc,
Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Quota e tipologia del diritto
1/8 ciascuno di **Piena proprietà di**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 4, particella 229 sub 1, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Località Moletta snc, piano 1, comune Monte San Giovanni in Sabina (RI), categoria A/3, classe U, consistenza vani 5,50, rendita € 187,47

Confini

La particella n. 229 sub 1 del fg. 4 di Monte San Giovanni in Sabina, del Catasto Fabbricati, confina:

-a 4 lati su distacco con la corte comune n. 229 sub 5 (utilità comune ai sub 1-2-3-4 della particella n. 229);

La intera particella n. 229 (costituita dalla corte comune sub 5 con entro stanti le particelle n. 229 sub 1-2-3-4) confina:

-a nord con le particelle n. 77-294

-a ovest con la particella n. 260 appartenente agli stessi soggetti esecutati ma non pignorata)

-a sud e ad est con strada pubblica comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: B.

Categoria: In corso di definizione [F4] Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

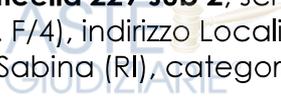
Quota e tipologia del diritto
1/8 ciascuno di **Piena proprietà di**



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 4, particella 229 sub 2, scheda catastale assente (non presente in banca dati : categ. F/4), indirizzo Località Moletta snc, piano 2, comune Monte San Giovanni in Sabina (RI), categoria F/4,



Confini

La particella n. 229 sub 2 del fg. 4 di Monte San Giovanni in Sabina, del Catasto Fabbricati, confina:

-a 4 lati su distacco con la corte comune n. 229 sub 5 (utilità comune ai sub 1-2-3-4 della particella n. 229);



La intera particella n. 229 (costituita dalla corte comune sub 5 con entro stanti le particelle n. 229 sub 1-2-3-4) confina:

-a nord con le particelle n. 77-294

-a ovest con la particella n. 260 appartenente agli stessi soggetti eseguiti ma non pignorata

-a sud e ad est con strada pubblica comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: C.

Categoria: In corso di definizione [F4] Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) – 02040

Quota e tipologia del diritto
1/8 ciascuno di **Piena proprietà di**





Eventuali comproprietari:
Nessuno



Identificato al catasto fabbricati:

foglio 4, particella 229 sub 3, scheda catastale assente (non presente in banca dati : categ. F/4), indirizzo Località Moletta snc, piano T, comune Monte S Giovanni in Sabina (RI), categoria F/4,

Confini

La particella n. 229 sub 3 del fg. 4 di Monte San Giovanni in Sabina, del Catasto Fabbricati, confina:

-a 4 lati su distacco con la corte comune n. 229 sub 5 (utilità comune ai sub 1-3-4 della particella n. 229);

La intera particella n. 229 (costituita dalla corte comune sub 5 con entro stanze le particelle n. 229 sub 1-2-3-4) confina:

-a nord con le particelle n. 77-294

-a ovest con la particella n. 260 appartenente agli stessi soggetti esecutati ma non pignorata

-a sud e ad est con strada pubblica comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D

Categoria: In corso di definizione [F4] Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) – 02040

Quota e tipologia del diritto

1/8 ciascuno di Piena proprietà di



Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto fabbricati:

foglio 4, particella 229 sub 4, scheda catastale assente (non presente in banca dati : categ. F/4), indirizzo Località Moletta snc, piano S1, comune Monte San Giovanni in Sabina (RI), categoria F/4,

Confini

La particella n. 229 sub 4 del fg. 4 di Monte San Giovanni in Sabina, del Catasto Fabbricati, confina:

-a 4 lati su distacco con la corte comune n. 229 sub 5 (utilità comune ai sub 1-3-4 della particella n. 229);

La intera particella n. 229 (costituita dalla corte comune sub 5 con entro stanze le particelle n. 229 sub 1-2-3-4) confina:

-a nord con le particelle n. 77-294

-a ovest con la particella n. 260 appartenente agli stessi soggetti esecutati ma



non pignorata

-a sud e ad est con strada pubblica comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

P.S. per poter accedere alla particella n. 260 del foglio 4 (non pignorata), gli esecutati dovranno esercitare l'accesso dalla stradina privata esistente sulla corte della particella n. 229 e che costeggia il Fosso dei Tronchi della Mola, che consente di poter accedere anche al fabbricato pignorato (vedasi planimetria redatta dal Ctu facente parte dell'allegato 1).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove è posizionato l'immobile si trova a circa 3.5 km dal centro del piccolo paese di Monte San Giovanni in Sabina, nel quale sono presenti il Municipio e l'Ufficio Postale; a pochi decine di metri da una Farmacia, ed a circa 5 km dalla più vicina stazione di servizio e dal più vicino centro commerciale.

Distà circa 20 minuti di auto dalla città di Rieti.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Contigliano 11 km, Rieti 17 km.

Attrazioni paesaggistiche: Centri storici dei borghi della zona, Monte Terminillo

Attrazioni storiche: Centri storici dei borghi della zona

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea Cotral

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) – 02040

Identificativo corpo: B

(porzione di fabbricato categ. F/4 – in corso di definizione, Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) – 02040

Identificativo corpo: C

(porzione categ. F/4 – in corso di definizione, Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) – 02040

Identificativo corpo: D

(porzione categ. F/4 – in corso di definizione, Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) – 02040

Tutti e 4 i corpi A-B-C-D hanno diritto sulla corte comune n. 229 sub 5 del foglio 4 di Monte San Giovanni in Sabina, (comune alle particelle n. 229 sub 1-2-3 e 4).

Possesso: Beni occupati dal proprietario e dai suoi famigliari; da considerarsi liberi ai fini della vendita.

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:

Atto di vincolo edilizio: risulta trascritto a Rieti in data 23/08/1978 ai nn. 4781 r.g. e 4133 r.p. l'atto a rogito del Notaio di Rieti in data 8/8/1978 rep. 35603 a favore del Comune di Monte San Giovanni in Sabina ed a carico di , per edificare sulla particella

n. 320 del fg. 4 di Monte Sani Giovanni in Sabina.

Di tale atto si allega copia rilasciata dal comune di Monte S. Giovanni in S. e nota di trascrizione estratta presso la conservatoria dei RR.II. di Rieti.

Per completezza di precisa che dalle visure storiche catastali risulta che la particella n. 320 è stata accorpata alla particella n. 229.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Vedasi attestazioni e documentazione rilasciate dal comune di Monte San Giovanni in Sabina.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore
contro

per 1/8 ciascuno della piena proprietà;

Importo ipoteca: € 380.000,00 ; Importo capitale: € 190.000,00 tasso interesse annuo 6,75%.; A rogito di Notaio di Rieti rep.

45408/13796, **Iscritta a Rieti in data 26/10/2007 ai nn. 12036 R.G. e n. 2541 R.P.**

Durata del mutuo : anni 20.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore con sede in Roma,
contro:

per 1/8 della piena proprietà

Atto del 11/03/2016 rep. 379/9616, di , a favore con sede in Roma; Importo ipoteca:

€ 56.563,50 ; Importo capitale: € 28.281,75 **Iscritta a Rieti in data 11/03/2016 ai**

nn. 2112 R.G. e n. 178 R.P. (l'ipoteca grava anche la particella di terreno n.

260 del fg. 4 di mq 3.330, appartenente agli stessi soggetti eseguiti ma non pignorata)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D



- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore _____ con sede in Roma, contro:

per 1/8 della piena proprietà
Atto del 13/04/2016 rep. 400/9616, di _____, a favore Equitalia Sud spa c.f. 11210661002 con sede in Roma; Importo ipoteca: € 64.634,60 ; Importo capitale: € 32.317,30 **Iscritta a Rieti in data 13/04/2016 ai nn. 3103 R.G. e n. 282 R.P.** (l'ipoteca grava anche la particella di terreno n. 260 del fg. 4 di mq 3.330, appartenente agli stessi soggetti esegutati ma non pignorata)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore _____ con sede in Roma, contro:

per 1/8 della piena proprietà
Atto del 13/04/2016 rep. 400/9616, di Equitalia Sud spa c.f. 11210661002, a favore _____ con sede in Roma; Importo ipoteca: € 55.099,36 ; Importo capitale: € 27.549,68 **Iscritta a Rieti in data 12/09/2019 ai nn. 6947 R.G. e n. 768 R.P.** (l'ipoteca grava anche la particella di terreno n. 260 del fg. 4 di mq 3.330, appartenente agli stessi soggetti esegutati ma non pignorata)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____

Contro: _____

per 1/8 ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale con i rispettivi coniugi (come meglio indicati nel duplo della nota di trascrizione)
Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Rieti rep. 11 del 12/02/2024 **trascritto a Rieti in data 16/02/2024 ai nn. 1442 R.G. e n. 1253 R.P.;**

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna ulteriore formalità nell'aggiornamento effettuato.



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) – 02040

Identificativo corpo: B

(porzione di fabbricato categ. F/4 – in corso di definizione, Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) – 02040

Identificativo corpo: C

(porzione di fabbricato categ. F/4 – in corso di definizione, Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) – 02040

Identificativo corpo: D

(porzione categ. F/4 – in corso di definizione, Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) – 02040

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Da depositare a cura del tecnico che verrà incaricato.

Indice di prestazione energetica: Da depositare a cura del tecnico che verrà incaricato.

Note Indice di prestazione energetica: Da depositare a cura del tecnico che verrà incaricato.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

per 1/8 ciascuno della piena proprietà dal 24/10/2007 alla attualità,

in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio

24/10/2007 rep. 25793 trascritto a Rieti in data 24/10/2007 ai nn. 12036 r.g. e 2541 r.p. dalla signora

Titolare/Proprietario:

Dal 17/8/2003 al 24/10/2007

Successione alla madre
deceduta il 17/08/2003 Den. 23 Vol. 307 reg. a Roma in data 12/02/2004 trascritta a Rieti
il 15/01/2005 ai nn. 314 r.g. e 198 r.p. (accettazione tacita della eredità trascritta a Rieti il
19/03/2024 ai n. 2537 r.g. e 2201 r.p., con riferimento all'atto di compravendita a rogito
del Notaio in data 24/10/2007 rep. 25793).

Titolare/Proprietario:

Dal 22/11/1973 al 17/8/2003

Atto di divisione in data 22/11/1973 e atto di compravendita in data 17/5/1977.

Si precisa che in data 15/04/1990 moriva

Se anche il rientrava in parte per via dell'acquisto fatto dalla moglie di parte del
compendio in data 17/05/1977, per completezza si precisa che
avevano generato solo la figlia

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] Località Moletta snc, piano primo, Monte San
Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Locali seminterrati [F4] Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) –
02040

Locali piano terra [F4] Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) –
02040

Locali piano secondo [F4] Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina
(RI) – 02040

-Concessione Edilizia rilasciata il 22/08/1978 pratica edilizia n. 130/1978 dal Comune di
Monte San Giovanni in Sabina

Intestazione:

Per lavori: ricostruzione e ampliamento di un fabbricato rurale

Presentazione in data 5/3/1977 al n. di prot. 469

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D

Comunicazione Inizio lavori : 25/08/1978

Comunicazione fine lavori : non presente nella pratica edilizia

Agibilità/abitabilità : non presente nella pratica edilizia

Atto di vincolo edilizio : risulta trascritto a Rieti in data 23/08/1978 ai nn. 4781 r.g. e 4133 r.p.

l'atto a rogito del Notaio di Rieti in data 8/8/1978 rep. 35603 a favore del
Comune di Monte San Giovanni in Sabina ed a carico di

, per edificare sulla particella n. 320 del fg. 4 di Monte Sani Giovanni
in Sabina.

Di tale atto si allega copia rilasciata dal comune di Monte s.Giovanni in S. e nota di
trascrizione estratta presso la conservatoria dei rr.ii. di Rieti.

**-Domanda di sanatoria edilizia presentata al comune di Monte San Giovanni in Sabina in
data 04/06/1986 prof. 1224 n. progress. 0198587205**

Intestazione:

Per lavori: domanda di sanatoria relativa a mq 3,36 uso residenziale (SU) e mq 132,75 per
uso non residenziale (SNR)

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D

La domanda di sanatoria non risulta definita e non risulta pertanto rilasciato il Permesso di
Costruire in Sanatoria.

-Permesso di Costruire N. 02 del 26/27-02-2008 prof. 826 per esecuzione di opere di

manutenzione straordinaria rinnovato fino al 24/02/2012

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3] Località Moletta snc, piano primo, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Locali seminterrati [F4] Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Locali piano terra [F4] Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Locali piano secondo [F4] Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Note sulla conformità edilizia:

La costruzione planimetricamente ricalca sostanzialmente per forma e dimensioni, le previsioni del progetto, ma sono state realizzate nel corso del tempo opere che hanno determinato ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, differente posizionamento delle bucaure esterne e interne, frazionamento in più unità immobiliari ad uso abitativo, e realizzazione di ulteriori locali al piano terra e seminterrato.

Il progetto sostanzialmente prevedeva la realizzazione di una casa unifamiliare con relative pertinenze ad uso depositi, magazzini, rimesse, stalle, autorimesse e soffitta, ma era prevedibile che per le esigenze dei 4 nuclei familiari che acquistarono l'immobile nel 2007 sarebbe stato adattato nel corso degli anni alle esigenze abitative, (tant'è che nell'edificio abitano oltre i nuclei suddetti anche i loro discendenti, figli e nipoti).

Escludendo possibilità di sanatorie edilizie sia ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, sia di altro genere, stante anche le previsioni di Piano Regolatore Generale del comune di Monte San Giovanni in Sabina, approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio in data 23/11/2007 n. 920, di cui al punto 7.2 che segue, la unica previsione che appare possibile è quella del ripristino dello stato autorizzato.

Si esclude altresì che possa essere di ausilio la domanda di condono edilizio presentata in data 04/06/1986 dal momento che rispetto alla medesima sono state eseguite ulteriori opere non comprese in essa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

porzioni rappresentate nelle Tav. E-F-G sono al rustico; le differenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto e le planimetrie catastali, sono talmente tante che occorre fare un confronto tra queste ultime e le Tav. A-B-C-D-E-F-G redatte dal ctu ed allegate alla presente.

Per ciò che riguarda gli scarichi fognari le parti intervenute hanno riferito della esistenza di una fossa di raccolta che periodicamente viene svuotata.

Per ciò che riguarda la conformità urbanistico - edilizia fare pieno riferimento a quanto indicato al successivo cap. 7.2

7.2 Conformità urbanistica: **Abitazione di tipo economico [A3]** Località Moletta snc n.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Giovanni in Sabina adottato con Del. C.C. n. 36 del 26/10/1996
In forza della delibera:	Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio in data 23/11/2007 n. 920
Zona omogenea:	Come attestato dal responsabile del Servizio in data 13/09/2024 prot. 3058 gli immobili ricadono in Zona F2 – Aree per attrezzature di interesse collettivo
Norme tecniche di attuazione:	Le Zone F2 come sopra definite, riguardano parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di convenzione con il Comune, in ogni caso è esclusa la destinazione d'uso residenziale. Il P.R.G. si attua a mezzo di intervento urbanistico preventivo, con i seguenti indici: If 2,00 mc/mq, H= 10,00 mt di cui utili al p.t. per attività commerciali D=5,00 ml Df=10,00 ml Sc=40%

Note sulla conformità:

Le difformità e gli abusi edilizi riscontrati nel manufatto non consentono di poter dichiarare la conformità allo strumento urbanistico comunale che come sopra indicato prevede nella zona F2 di P.R.G. altro genere di destinazione con esclusione di quella di tipo residenziale.

Non si può escludere che l'Ente (Comune di Monte San Giovanni in Sabina) possa decidere, in base alle proprie esigenze, di prevedere per il futuro una destinazione diversa da quella attuale abitativa, passando ovviamente per una procedura di esproprio, ma la si ritiene una operazione abbastanza complicata da potersi praticare, tenuto conto della esistenza del precedente edificio del 1978.

Per tali ragioni NON si dichiara la conformità urbanistica;

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato con Concessione Edilizia rilasciata il 22/08/1978 pratica edilizia n. 130/1978 dal Comune di Monte San Giovanni in Sabina, e con riferimento laddove occorra al comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Costi stimati € 35.000,00 (comprese spese tecniche, sanzioni amministrative, opere edili di demolizione e ripristino dello stato autorizzato come rilevabile dai grafici di progetto di cui alla Concessione Edilizia rilasciata il 22/08/1978 pratica edilizia n. 130/1978.

Oneri Totali: € 35.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D

Si ritiene di avere rese edotte le parti coinvolte nella presente procedura esecutiva e resi edotti coloro che saranno interessati all'acquisto degli immobili oggetto di perizia e di stima, nella maniera piu' esaustiva possibile, della situazione oggi conosciuta dal CTU in base alla disamina della documentazione messa a disposizione a seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Monte San Giovanni in Sabina.

Si ritiene soprattutto di avere adeguatamente informato gli interessati all'acquisto delle eventuali problematiche che potrebbero nascere in una successiva vendita ordinaria, rispetto a quella oggetto della presente procedura esecutiva.

In ogni caso si precisa che la definizione della situazione urbanistico-edilizia, e catastale, prospettata dal ctu, deve passare al vaglio della pubblica amministrazione tramite la presentazione di idonei elaborati progettuali raffiguranti lo stato approvato, lo stato esistente e lo stato futuro; P.A. che potrebbe anche non condividere o condividere in parte le soluzioni ipotizzate dal ctu in questa perizia, ed avrà solo sulla scorta degli elaborati progettuali la possibilità di meglio quantificare le somme da far pagare, anche in relazione alle scelte progettuali ed alle scelte del genere di interventi che si intenderà porre in essere che restano nella discrezione del proprietario e del Tecnico che dallo stesso verrà incaricato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B-C-D

Descrizione: corpi A-B-C-D

Corpo A: Abitazione di tipo economico [A3]

Corpi B-C-D: porzioni in corso di definizione [F4]

Località Moletta snc, Monte San Giovanni in Sabina (RI) - 02040

Fabbricato situato in zona periferica prevalentemente agricola, a circa 3,5 km dal piccolo borgo di Monte San Giovanni in Sabina, dove sono presenti alcune attività commerciali di vario genere e servizi pubblici (municipio, ufficio postale).

A pochi metri dal fabbricato pignorato si trova una farmacia ed a circa 5 km si trova un supermercato ed un distributore di benzina.

L'immobile si trova a 20 minuti di auto dalla città di Rieti.

Lo stabile rispetto agli elaborati dell'originario progetto, e rispetto alle planimetrie catastali, risulta completamente modificato ed adattato alle esigenze famigliari dei 4 nuclei che lo acquistarono nel 2007, e loro discendenti (figli e nipoti).

Il fabbricato si presenta esteticamente piacevole, dotato di ampio porticato e di ampia corte di pertinenza recintata con accesso carrabile e pedonale, della complessiva superficie catastale di mq 1.876 (tra coperto e scoperto).

Rispetto alla situazione catastale e rispetto all'originario progetto, la odierna situazione è rappresentata nelle Tavole A-B-C-D-E-F-G e nell'elaborato fotografico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/8 ciascuno di **Piena proprietà, di**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: Seminterrato, Terra, Primo e Secondo.

L'edificio principale è stato costruito nel 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n.

1

Stato di manutenzione generale: sufficienti

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti

Impianti:

Esiste impianto elettrico	SI, conformità e certificazioni : da verificare
Epoca di realizzazione/adequamento	Da verificare

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a legna
Stato impianto	funzionante
Note	Occorrono le verifiche da parte dell'incaricato per la redazione dell'ape.

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

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 17/2024

Piano primo (abitativo) come da progetto approvato	sup reale lorda	148,50	1,00	148,50
Piano primo (porticato) come da progetto approvato	sup reale lorda	74,00	0,10	7,40
Piano secondo (sottotetto) come da progetto approvato	sup reale lorda	56,50	0,30	16,95
Piano terreno (deposito-cantina-stalla) come da progetto approvato	sup reale lorda	191,00	0,15	28,65
Piano terreno (porticato) come da progetto approvato	sup reale lorda	101,00	0,10	10,10
Piano interrato (deposito-garage) come da progetto approvato	sup reale lorda	177,00	0,10	17,70
Area pertinenziale (tra coperto e scoperto)	sup catastale	1.876	0,01	18,76

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima ritenuto più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili sul mercato locale o in funzione di compravendite riferibili a immobili simili e nella stessa zona. Nella valutazione si è tenuto conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni, e di ogni altre fattore che è ritenuto dal ctu poter incidere, in positivo ed in negativo, sul più probabile prezzo di mercato.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;

Uffici del registro di RIETI;

Ufficio tecnico di MONTE SAN GIOVANNI IN SABINA;

Osservatorio del mercato immobiliare: O.M.I. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Secondo l'OMI le quotazioni per immobili situate nel centro abitato di Monte San Giovanni in Sabina sono le seguenti:

-Abitazione di tipo economico da 560 € a 750 € al mq lordo mentre non sono pubblicati dati relativi alle zone periferiche.



8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

B. porzione in corso di definizione [F4] piano sottotetto

C. porzione in corso di definizione [F4] piano terra

D. porzione in corso di definizione [F4] piano seminterrato

compresa la corte pertinenziale n. 229 sub 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.913,60

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano primo (abitativo) come da progetto approvato	148,50	€ 560,00	€ 83.160,00
Piano primo (porticato) come da progetto approvato	7,40	€ 560,00	€ 4.144,00
Piano secondo (sottotetto) come da progetto approvato	16,95	€ 560,00	€ 9.492,00
Piano terreno (deposito- cantina-stalla) come da progetto approvato	28,65	€ 560,00	€ 16.044,00
Piano terreno (porticato) come da progetto approvato	10,10	€ 560,00	€ 5.656,00
Piano interrato (deposito- garage) come da progetto approvato	17,70	€ 560,00	€ 9.912,00
Area pertinenziale (tra coperto e scoperto)	18,76	€ 560,00	€ 10.505,60

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 138.913,60



Valore Corpo	€ 138.913,60
Valore complessivo intero	€ 138.913,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 138.913,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Abitazione unifamiliare distribuita su 4 livelli, compresa la corte di pertinenza (con tutte le difformità indicate in perizia)	248,06	€ 138.913,60	€ 138.913,60
	Immobile su 4 livelli composto da Abitazione di tipo economico [A3] al piano primo, oltre piano secondo (sottotetto categ. F4) e terra e S1 al rustico (ambedue categ. F4) (con tutte le difformità indicate in perizia)			

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%)

€ 20.837,04

Lavori edili e spese tecniche per l'adeguamento allo stato autorizzato :

€ 35.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 83.076,56

Data generazione:
23-04-2025

L'Esperto alla stima
GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI