

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 40/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-04-2025 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano
Codice fiscale: QNDGLC66T31H282X
Partita IVA: 01047270572
Studio in: Viale T.Morrone 12 - 02100 Rieti
Telefono: 3356527561
Fax: 0746252511
Email: g.quondamstefano@virgilio.it
Pec: g.quondamstefano@pec.it

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ferruti n 80 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ferruti n 80 - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 46.020,00

Beni in **Montopoli Di Sabina (RI)**
Località/Frazione
Via Ferruti n 80

ASTE
GIUDIZIARIE®
Lotto: 001

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Ferruti n 80

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 6, particella 11, subalterno 5, indirizzo VIA FERRUTI n. 86 Piano T, comune Montopoli di Sabina, categoria C/1, classe 6, consistenza 39 mq, superficie 74 mq, rendita € Euro 527,72;

Derivante da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2024 Pratica n. RI0018157 in atti dal 06/03/2024

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8157.1/2024)

- Variazione del 09/11/2015

Inserimento in visura dei dati di superficie

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/09/2014 Pratica n. RI0113337 in atti dal 04/09/2014

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50429.1/2014)

- VARIAZIONE del 25/09/1992 Pratica n. 141161 in atti dal 31/10/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-MAGAZZINO-NEGOZIO (n. 55.1/1992)

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nel vano rappresentato come estetica sono stati realizzati due tramezzi non raffigurati in planimetria che creano due vani e sono rappresentate in planimetria due portefinestre invece di due finestre.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: docfa

docfa: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Montopoli di Sabina è un comune italiano di 3 944 abitanti della provincia di Rieti nel Lazio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via salaria per Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Il comune di Montopoli di Sabina si trova tra i terrazzi fluviali pleistoceni della Valle del Tevere. Il torrente Farfa affluente del fiume Tevere, scorre nel territorio comunale..

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Michele Arcangelo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus per Roma e Rieti 1 km, Stazione di poggio Mirteto Scalo 5 km, Autostrade 25 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 40.000,00; A rogito di Notaio Carlo Bellini in data 26/02/2009 ai nn. 79107/22085; Iscritto/trascritto a Rieti in data 05/03/2009 ai nn. 2703/633

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da:
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Tribunale di Rieti in data 22/03/2024 ai
nn. 579 iscritto/trascritto a Rieti in data 15/04/2024 ai nn. 3436/2966;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**
ASTE
GIUDIZIARIE®
Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 180,00 circa.

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: Euro 50,17.

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

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: A favore di: ██████████

██████████ Contro: ██████████

██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita -
a rogito di Notaio Roberto Armati, in data 25/11/1987, ai nn. 4933; trascritto a Rieti, in data
12/12/1987, ai nn. 7614/6001.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In difformità alla planimetria catastale, unico documento grafico presente nella documentazione accertata, ci sono le seguenti irregolarità:

- nel vano destinato a centro estetico sono stati realizzati due tramezzi, non raffigurati in planimetria, creando così due piccoli vani.

- in planimetria vengono raffigurate due portefinestre che dal rilievo effettuato risultano essere due finestre.

- Dal certificato catastale presentato in data 25/09/1992 Pratica n. 141161 in atti dal 31/10/2002 risulta un'istanza per cambio di destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni; tuttavia, come risulta dall'attestato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli di Sabina, non è stata presentata in Comune la relativa pratica edilizia,

Regolarizzabili mediante:

pratica edilizia a sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni.

Ad oggi non risulta assentibile, in quanto privo di requisiti minimi, il cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio; da verificare l'applicabilità del nuovo Decreto Salva Casa, ad oggi non ancora operativo.

Descrizione delle opere da sanare:

Alla luce dei documenti forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Montopoli di Sabina con protocollo n. 9386 del 24.06.2024, si evince che l'unico atto utile alla verifica urbanistica edilizia risulta essere la planimetria catastale.

pratica edilizia a sanatoria e spese tecniche: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	della Giunta Regionale n.5053 del 29/09/1998 e pubblicato sul B.U.R. del 30.01.1999 n.3
Zona omogenea:	B

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN LOCALE AD USO MAGAZZINO (OGGI UTILIZZATO COME NEGOZIO PARRUCCHIERE) SITO IN MONTOPOLI DI SABINA ALLA VIA FERRUTI N. 80, POSTA AL PIANO TERRA, L'IMMOBILE SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE ED E' COMPOSTO DA UN AMPIO LOCALE, TRE VANI AD USO ESTETICA, UFFICIO E SALA DI ATTESA E NUMERO DUE BAGNI.

I METRI QUADRI LORDI DEL LOCALE AD USO NEGOZIO SONO CIRCA 74 I METRI QUADRI NETTI SONO CIRCA 62,5.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTOPOLI DI SABINA AL FOGLIO 6, PARTICELLA 11, SUB 5, CATEGORIA C/1, CLASSE 6, CONSISTENZA 39 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 74 MQ E RENDITA EURO 527,72;

L'IMMOBILE CONFINA CON PROPRIETA' CONDOMINIALE E VIA FERRUTI.

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO PRIMA DEL 1 SETTEMBRE 1967 E COME DICHIARATO DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MONTOPOLI DI SABINA CON ATTESTATO URMANISTICO DEL 24.06.2024 PROTOCOLLO N. 9386 NON RISULTANO AGLI ATTI DOCUMENTI URBANISTICI DEL FABBRICATO.

ALLA LUCE DEI DOCUMENTI FORNITI, SI EVINCE CHE L'UNICO ATTO UTILE ALLA VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA RISULTA ESSERE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

DALLA VERIFICA CATASTALE EMERGE CHE E' STATA PRESENTATA PRATICA PER CAMBIO D'USO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI NEL 1992 (MEGLIO DESCITTA IN PERIZIA), MA NON E' STATA PRESENTATA LA RELATIVA PRATICA EDILIZIA IN COMUNE COME SI RISULTA DALL'ATTESTATO.

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL PROPRIETARIO

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1 settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 80; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.2

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:
Elettrico



tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **conformità non fornita**



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **non fornita**



Termico

tipologia: **assente**

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	certificazione non fornita

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La valutazione è possibile effettuarla come magazzino in quanto ad oggi non è possibile fare una pratica edilizia per il cambio d'uso per la mancanza dei requisiti minimi, da verificare l'applicabilità del nuovo decreto salva casa ad oggi non ancora operativo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	74,00	1,00	74,00
		74,00		74,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Rieti;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
- Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Montopoli di sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare Malfatti.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 59.200,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	74,00	€ 800,00	€ 59.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 59.200,00
Valore corpo	€ 59.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 59.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	74,00	€ 59.200,00	€ 59.200,00

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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.020,00
---	-------------

Data generazione:
05-09-2024

L'Esperto alla stima
AGENTE IMMOBILIARE
Gianluca Quondamstefano