



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **41/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto 001**

Esperto alla stima: Ing. Alessandro Galli
Codice fiscale: GLLSN77A25H282B
Partita IVA: 00988890570
Studio in: Via Fara Sabina 13/B - 02100 Rieti
Telefono: 3881481172
Email: a.galli@studiolabores.it
Pec: alessandro.galli4@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Sebastiano snc - Montebuono (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1), foglio 9, particella 103, subalterno 2, indirizzo VIA SAN SEBASTIANO, piano t-1, comune Montebuono, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 115 m2 Totale escluse aree scoperte b): 113 m2, rendita € 199,87

foglio 9, particella 103, subalterno 3, indirizzo VIA SAN SEBASTIANO, piano t, comune Montebuono, categoria C/2, classe 5, consistenza 16 m2, superficie Totale: 26 m2, rendita € 32,23

foglio 9, particella 103, subalterno 4, indirizzo VIA SAN SEBASTIANO, piano t, comune Montebuono, categoria C/7, classe U, consistenza 27 m2, superficie Totale: 28 m2, rendita € 11,71

sezione censuaria Montebuonofoglio 9, particella 101, qualità PASC CESPUG, classe U, superficie catastale 620 m2, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,13,

sezione censuaria Montebuonofoglio 9, particella 264, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 35308 m2, reddito dominicale: € 255,29, reddito agrario: € 182,35,

sezione censuaria Montebuonofoglio 9, particella 264, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 4242 m2, reddito dominicale: € 12,05, reddito agrario: € 7,67,

UTILITA' COMUNE DI: Foglio: 9 Particella: 103 Sub.: 2; Sez. urbana: Foglio: 9 Particella: 103 Sub.: 3; Sez. urbana: Foglio: 9 Particella: 103 Sub.: 4., foglio 9, particella 103, subalterno 1, indirizzo VIA SAN SEBASTIANO, piano t, comune Montebuono, categoria BCNC, classe 2

2. Stato di possesso

Bene: via San Sebastiano snc - Montebuono (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Sebastiano snc - Montebuono (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Sebastiano snc - Montebuono (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via San Sebastiano snc - Montebuono (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via San Sebastiano snc - Montebuono (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Sebastiano snc - Montebuono (RI) - 02040

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via San Sebastiano snc - Montebuono (RI) - 02040

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 77.391,64



Beni in **Montebuono (RI)**
Località/Frazione
via San Sebastiano snc



Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via San Sebastiano snc

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1), foglio 9, particella 103, subalterno 2, indirizzo VIA SAN SEBASTIANO, piano t-1, comune Montebuono, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie Totale: 115 m2 Totale escluse aree scoperte b): 113 m2, rendita € 199,87

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/08/2016 Pratica n. RI0064290 in atti dal 17/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10754.1/2016)

Confini: Part. 103; stradello interpoderale.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1), foglio 9, particella 103, subalterno 3, indirizzo VIA SAN SEBASTIANO, piano t, comune Montebuono, categoria C/2, classe 5, consistenza 16 m2, superficie Totale: 26 m2, rendita € 32,23

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/08/2016 Pratica n. RI0064291 in atti dal 17/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10755.1/2016)

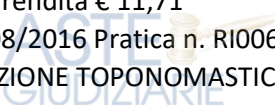
Confini: Part. 103.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1), foglio 9, particella 103, subalterno 4, indirizzo VIA SAN SEBASTIANO, piano t, comune Montebuono, categoria C/7, classe U, consistenza 27 m2, superficie Totale: 28 m2, rendita € 11,71

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/08/2016 Pratica n. RI0064292 in atti dal 17/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10756.1/2016)

Confini: Part. 103.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) , sezione censuaria Montebuono, foglio 9, particella 101, qualità PASC CESPUG, classe U, superficie catastale 620 m2, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,13

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/12/1971

Confini: Part.Ile 264, 100 e fosso Valli.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) , sezione censuaria Montebuono, foglio 9, particella 264, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 35308 m2, reddito dominicale: € 255,29, reddito agrario: € 182,35

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. RI0188041 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3840.1/2009)

Confini: Part.Ile 103, 104, 253, 256, 101, 99, 55, 267, 266, 265, strada Fianello-Collevecchio e fosso Valli.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1) , sezione censuaria Montebuono, foglio 9, particella 264, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 4242 m2, reddito dominicale: € 12,05, reddito agrario: € 7,67

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. RI0188041 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3840.1/2009)

Confini: Part.Ile 103, 104, 253, 256, 101, 99, 55, 267, 266, 265, strada Fianello-Collevecchio e fosso Valli.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: UTILITA' COMUNE DI: Foglio: 9 Particella: 103 Sub.: 2; Sez. urbana: Foglio: 9 Particella: 103 Sub.: 3; Sez. urbana: Foglio: 9 Particella: 103 Sub.: 4., foglio 9, particella 103, subalterno 1, indirizzo VIA SAN SEBASTIANO, piano t, comune Montebuono, categoria BCNC, classe 2

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/08/2016 Pratica n. RI0064289 in atti dal 17/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10753.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000

Confini: Part. 103.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SEGNOTAMENTE AL BENE DISTINTO AL NCEU F. 9, PART 103, SUB. 2: PIANO PRIMO: - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; PIANO TERRA: - APERTURA DIVERSO POSIZIONAMENTO E CONSISTENZA DI APERTURA LUNGO IL PROSPETTO OVEST;

Regolarizzabili mediante: PROCEDURA DOCFA

DOCFA: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

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 annotata a favore di OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di FALCIONI LUCA in data 04/12/2006 ai nn. 26004/5640; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI RIETI in data 13/12/2006 ai nn. 12168/2407

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A FIRMA del Tribunale di Rieti in data 16/04/2021 ai nn. 327/2021 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI RIETI in data ai nn. 3840/3306;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS PER IL DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 1/1 E OMISSIS PER IL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dal 27/12/1990 al 04/12/2006. In forza di DONAZIONE - a rogito di BERIONNE GIOVANNI, in data 27/12/1990, ai nn. 11.512; trascritto a CONSERVATORIA DI RIETI, in data 26/01/1991, ai nn. 961/836.



Titolare/Proprietario: OMISSIS PER IL DIRITTO DI PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dal 04/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di FALCIONI LUCA, in data 04/12/2006, ai nn. 26003/5639; trascritto a CONSERVATORIA DI RIETI, in data 13/12/2006, ai nn. 12167/8221.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 87

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di ampliamento di una stalla

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/03/1973



Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Riparazione solaio e rinforzo trave copertura

Presentazione in data 15/03/1978 al n. di prot. 611



Numero pratica: 39

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: di ampliamento di una abitazione rurale

Presentazione in data 12/05/1990 al n. di prot. 2394

Rilascio in data 22/12/1990 al n. di prot. 2394



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: QUANTO AL BENE DISTINTO AI F. 9 PART 103, SUB. 2:
 PIANO PRIMO: - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; PIANO TERRA: - APERTURA DIFFERENTE
 CONSISTENZA E POSIZIONAMENTO SU MURATURA PORTANTE;
 Regularizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA CON OPERE PREVIA ACQUISIZIONE DEI PARERI SOVRA-
 COMUNALI
 SCIA IN SANATORIA CON OPERE: € 15.000,00
 Oneri Totali: **€ 15.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 1813 del 01.08.2000, pubblicata sul B.U.R.L. n.28 del 10.10.2000
Zona omogenea:	B-G-H
Norme tecniche di attuazione:	SI RIMANDA ALL'ALLEGATO 04 ALLA PRESENTE RELAZIONE

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

Il compendio immobiliare oggetto di stima si compone di edificio indipendente distribuito su due livelli con annessa corte esterna esclusiva oltre a locale magazzino, pollaio/forno, tettoia e terreni agricoli adiacenti. Quanto all'edificio abitativo al piano seminterrato si trovano rispettivamente due locali stalla (rispettivamente mq 40,04 e mq 23,81), un locale intercapedine (mq 5,20) mentre al piano primo ove si accede tramite scala esterna si trovano rispettivamente un balcone d'accesso (mq 7,41), un salone con angolo cottura (mq 36,82), un bagno (mq 4,98) ed una camera con cabina armadio annessa (complessivamente mq 24,99). La corte esterna di pertinenza dell'unità abitativa sviluppa una superficie di 1.520 mq circa e contiene rispettivamente un locale magazzino (mq 14,80), un locale pollaio composta da due ambienti (complessivamente mq 10,28) ed una tettoia (mq 27,00); i terreni agricoli si sviluppano per complessivi mq 40.170 circa.

ASTE GIUDIZIARIE®

Nessuno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno**

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**

Pareti esterne

materiale: marmette di cemento

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno tamburato**

ubicazione: **bag**
posizione: **a ran**

posizione: **a rampa unica** rivestimento: **cotto**

ASTE
GIUDIZIARIE®

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

tipologia: **sottotraccia**

ASTE GIUDIZIARIE®

tipologia: **autonomo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PIANO TERRA SUB. 2 STALLA 1	sup reale netta	40,04	0,30	12,01
PIANO TERRA SUB. 2 STALLA 2	sup reale netta	23,81	0,30	7,14
PIANO TERRA SUB. 2 INTERCAPEDINE	sup reale netta	5,20	0,20	1,04
PIANO PRIMO SUB. 2 BALCONE	sup reale netta	7,41	0,25	1,85
PIANO PRIMO SUB. 2 SOGGIORNO CON A.C.	sup reale netta	36,82	0,70	25,77
PIANO PRIMO SUB. 2 BAGNO	sup reale netta	4,98	0,90	4,48
PIANO PRIMO SUB. 2 CAMERA CON CABINA ARMADIO	sup reale netta	24,99	1,00	24,99
PIANO TERRA SUB. 2 POLLAIO	sup reale netta	10,28	0,15	1,54
PIANO TERRA SUB. 3 MAGAZZINO	sup reale netta	14,80	0,25	3,70
PIANO TERRA SUB. 4 TETTOIA	sup reale netta	27,00	0,20	5,40
TERRENO PART 264 PORZ AA	sup reale netta	35.308,00	1,00	35.308,00
TERRENO PART 264 PORZ AB	sup reale netta	4.242,00	1,00	4.242,00
TERRENO PART 101	sup reale netta	620,00	1,00	620,00
		40.365,33		40.257,94

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Accessori

A

1. CORTE ESCLUSIVA

Sviluppa una superficie complessiva di 1520 mq

Valore a corpo: € 5.000,00

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

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione.

Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2023 Semestre 2.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Montebuono.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso CORTE ESCLUSIVA**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.637,22.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA SUB. 2 STALLA 1	12,01	€ 650,00	€ 7.806,50
PIANO TERRA SUB. 2 STALLA 2	7,14	€ 650,00	€ 4.641,00
PIANO TERRA SUB. 2 INTERCAPEDINE	1,04	€ 650,00	€ 676,00
PIANO PRIMO SUB. 2 BALCONE	1,85	€ 650,00	€ 1.202,50
PIANO PRIMO SUB. 2 SOGGIORNO CON A.C.	25,77	€ 650,00	€ 16.750,50
PIANO PRIMO SUB. 2 BAGNO	4,48	€ 650,00	€ 2.912,00
PIANO PRIMO SUB. 2 CAMERA CON CABINA ARMADIO	24,99	€ 650,00	€ 16.243,50
PIANO TERRA SUB. 2 POLLAIO	1,54	€ 650,00	€ 1.001,00
PIANO TERRA SUB. 3 MAGAZZINO	3,70	€ 650,00	€ 2.405,00
PIANO TERRA SUB. 4 TETTOIA	5,40	€ 650,00	€ 3.510,00
TERRENO PART 264 PORZ AA	35.308,00	€ 1,14	€ 40.251,12
TERRENO PART 264 PORZ AB	4.242,00	€ 2,15	€ 9.120,30
TERRENO PART 101	620,00	€ 0,19	€ 117,80

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 106.637,22

Valore corpo € 106.637,22

Valore Accessori € 5.000,00

Valore complessivo intero € 111.637,22

Valore complessivo diritto e quota € 111.637,22

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso CORTE ESCLUSIVA	40.257,94	€ 111.637,22	€ 111.637,22

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 16.745,58

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 17.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 77.391,64

L'Esperto alla stima
Ing. Alessandro Galli