

---

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **38/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-02-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE GIANLUCA VERICO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Ing. Simone Marini

**Codice fiscale:**

**Partita IVA:**

**Studio in:** via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti

**Telefono:**

**Fax:**

**Email:** [ing.marini.simone@gmail.com](mailto:ing.marini.simone@gmail.com)

**Pec:** [simone.marini@ingpec.eu](mailto:simone.marini@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Ternana, snc - Valle Carbone - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, foglio 23, particella 183, subalterno 2, indirizzo via Ternana, snc, piano S1-T-1, comune Montopoli di Sabina, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 216 mq, rendita € 741,12

**Corpo:** B

**Categoria:** terreno agricolo

OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sezione censuaria Montopoli di Sabina-foglio 23, particella 182, qualità porz. AA -Seminativo/Porz. AB-Uliveto, classe 2/3, superficie catastale 68.592,00/6.248,00, reddito dominicale: € 230.26/12.91, reddito agrario: € 230.26/9.68,

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Ternana, snc - Valle Carbone - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Ternana, snc - Valle Carbone - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Ternana, snc - Valle Carbone - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Ternana, snc - Valle Carbone - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno oltre al debitore esecutato

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno oltre al debitore esecutato

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Ternana, snc - Valle Carbone - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Ternana, snc - Valle Carbone - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Ternana, snc - Valle Carbone - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 307.364,20

Beni in **Montopoli Di Sabina (RI)**  
Località/Frazione **Valle Carbone**  
via Ternana, 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 in villini [A7] sito in frazione: Valle Carbone, via Ternana, snc**

Note: Trattasi di una porzione di villino bifamiliare divisa con l'altra abitazione (appartenente ad altra ditta catastale e censita al sub. 1) ma fisicamente unita con la confinante part. 182 (appartenente alla medesima ditta).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre al debitore esecutato

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, foglio 23, particella 183, sub-alterno 2, indirizzo via Ternana, snc, piano S1-T-1, comune Montopoli di Sabina, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 216 mq, rendita € 741,12.

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS del 05/10/2004, rep. 51728/14117, trascritto presso la Conservatoria di Rieti in data 15/10/2004 ai nn.9581/6842

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile non risulta avere parti comuni con altre unità abitative.

Confini: L'unità immobiliare, parte di un villino bifamiliare, confina su tre lati (Nord-Est e Sud) con la corte di pertinenza esclusiva censita sempre al sub. 2, e su un lato (Ovest), con altra unità immobiliare facente parte del villino bifamiliare (censita al sub. 1 della stessa particella e appartenente ad altra ditta catastale).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione spazi interni per mancata realizzazione di alcuni tramezzi al livello del piano seminterrato e per la realizzazione di un tramezzo di chiusura nel vano scala, al livello del piano terra.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA con presentazione nuove planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di alcuni tramezzi al livello del piano seminterrato e di un tramezzo di chiusura nel vano scala al livello del piano terra.

pratica DOCFA oneri e spese tecniche: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in frazione: Valle Carbone, via Ternana, snc**

Note: Trattasi di un appezzamento di terreno avente qualità colturale mista di seminativo ed uliveto, sito in loc. Valle Carbone del Comune di Montopoli di Sabina (RI)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre al debitore esecutato.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 23, particella 182, qualità porz. AA -Seminativo/Porz. AB-Uliveto, classe 2/3, superficie catastale 68592/6248, reddito dominicale: € 230.26/12.91, reddito agrario: € 230.26/9.68

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio OMISSIS del 05/10/2004, rep.

51728/14117, trascritto presso la Conservatoria di Rieti in data 15/10/2004 ai nn.9581/6842

Confini: L'appezzamento di terreno risulta essere confinante a nord con strada comunale, partt. 183-170-100-123, ad est con partt. 96-114, a sud con part. 106, ad ovest con part 125.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

I beni oggetto della presente procedura esecutiva ricadono in loc. Valle Carbone, zona agricola del Comune di Montopoli di Sabina posta al di fuori del centro abitato del capoluogo comunale ed in prossimità del confine con il territorio del Comune di Poggio Mirteto.

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** esercizi commerciali al dettaglio (sufficiente), esercizi commerciali tipologia GDO (buona), poste e telegrafi (insufficiente), scuole elementari (insufficiente).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Passo Corese di Fara in Sabina.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Naturale Regionale Nazzano Tevere-Farfa.

**Attrazioni storiche:** Abbazia Benedettina di S. Maria di Farfa.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A1 Milano-Napoli 17 Km, Strada S.S.4 Salaria 10 Km

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione in villini [A7] sito in Montopoli Di Sabina (RI), via Ternana, snc**

**Libero**

Note: Come dichiarato in sede di sopralluogo dal debitore esecutato, dopo aver abitato nella casa per un breve periodo dopo la sua costruzione (occupando solo il piano terra ed il piano primo con la sua famiglia), alla data attuale l'abitazione risulta essere non abitata e quindi libera.

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Montopoli Di Sabina (RI), via Ternana, snc**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Come dichiarato in sede di sopralluogo dal debitore esecutato, alla data attuale il fondo

viene utilizzato per il pascolo di ovini da parte del padre.

#### 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:

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del OMISSIS contro il OMISSIS; A rogito di notaio OMISSIS in data 31/01/2007 ai nn. 5493; Iscritto/trascritto a Rieti in data 12/02/2007 ai nn. 1401/842; l'atto unilaterale d'obbligo edilizio risulta gravante sull'immobile censito al NCT con Fg. 23, part. 3 da cui sono risultati, per frazionamento con Tipo Mappale prot. RI0222699 del 07/12/2011, le particelle 182 e 183.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Descrizione onere: Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del OMISSIS contro il OMISSIS; A rogito di notaio OMISSIS in data 31/01/2007 ai nn. 5493; Iscritto/trascritto a Rieti in data 12/02/2007 ai nn. 1401/842; l'atto unilaterale d'obbligo edilizio risulta gravante sull'immobile censito al NCT con Fg. 23, part. 3 da cui sono risultati, per frazionamento con Tipo Mappale prot. RI0222699 del 07/12/2011, le particelle 182 e 183.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 180.000 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 10/01/2013 ai nn. 89323/28363; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/01/2013 ai nn. 248/12.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 180.000 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 10/01/2013 ai nn. 89323/28363; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/01/2013 ai nn. 248/12.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o

cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Rieti in data 06/05/2019 ai nn. 3408/2733;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Rieti in data 06/05/2019 ai nn. 3408/2733;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

*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 per il corpo A; l'immobile non risulta avere parti comuni con altre unità abitative

**Identificativo corpo: A, sito in Montopoli Di Sabina (RI), via Ternana, snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile non risulta avere parti comuni con altre unità abitative.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna. L'immobile non risulta avere parti comuni con altre unità abitative.

**Millesimi di proprietà:** L'immobile non risulta avere parti comuni con altre unità abitative.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - parziale e limitata al solo piano terra ed al piano seminterrato per il tramite della rampa carrabile sul prospetto posteriore, poichè la scala interna di collegamento tra i piani non risulta essere dotata alla data del sopralluogo di servoscala o di altro dispositivo meccanizzato per il superamento delle barriere architettoniche.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'immobile non risulta avere parti comuni con altre unità abitative.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** classe "E" - I.P.E.: 141,128 KWh/mq x anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Come dichiarato in sede di sopralluogo dal debitore esecutato, l'abitazione non è dotata alla data attuale di un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità. Pertanto, come da incarico assegnato da parte del G.E., si è provveduto a reperire tutta la documentazione tecnica necessaria sugli impianti rilevati e alla data odierna installati a servizio dell'abitazione, e a redigere l'A.P.E. seguendo le procedure di calcolo dettate dalle norme tecniche vigenti, e depositandone altresì copia alla Regione Lazio come prescritto dalla Legge Regionale vigente in materia.

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

**Avvertenze ulteriori:** Con atto d'obbligo a rogito notaio OMISSIS di Roma, rep. 5493 del 31/01/2007, trascritto a Rieti il 12/02/2007 al n. 842 di formalità, il debitore esecutato, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire presentato in data 07/06/2006, prot. 4065 per la costruzione di fabbricato rurale da adibire ad abitazione ed annessi agricoli, si è impegnato con il OMISSIS, a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno censito all'NCT con Fg. 23, part. 3 di sup. 77530 mq, al servizio della costruzione progettata, da cui, con successive frazionamento,

sono state originate le partt. N. 182 e 183. Come si legge dall'atto sopra citato, *"l'obbligazione anzidetta...non potrà essere cancellate o modificata senza il benestare del Comune di Montopoli di Sabina"*.

E' da rilevare altresì che lo scrivente non ha potuto, (per motivi di privacy e per le limitazioni legate all'incarico che lo hanno obbligato ad attestarsi solo ed esclusivamente sugli immobili oggetto della presente procedura), indagare e verificare la vendita della porzione di unità immobiliare censita al sub. 1 che ad oggi intesta ad altra ditta estranea alla procedura esecutiva.

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Montopoli Di Sabina (RI), via Ternana, snc**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pertinente per il bene in questione

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non pertinente per il bene in questione.

**Millesimi di proprietà:** non pertinente per il bene in questione.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non pertinente per il bene in questione.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non pertinente per il bene in questione.

**Indice di prestazione energetica:** non pertinente per il bene in questione.

**Note Indice di prestazione energetica:** non pertinente per il bene in questione.

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

**Avvertenze ulteriori:** Con atto d'obbligo a rogito notaio OMISSIS di Roma, rep. 5493 del 31/01/2007, trascritto a Rieti il 12/02/2007 al n. 842 di formalità, il debitore esecutato, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire presentato in data 07/06/2006, prot. 4065 per la costruzione di fabbricato rurale da adibire ad abitazione ed annessi agricoli, si è impegnato con il OMISSIS, a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno censito all'NCT con Fg. 23, part. 3 di sup. 77530 mq, al servizio della costruzione progettata, da cui, con successive frazionamento, sono state originate le partt. N. 182 e 183.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/01/1978 al 05/10/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 18/01/1978, ai nn. 2251/693; trascritto a Rieti, in data 11/02/1978, ai nn. /830.

Note: L'oggetto della compravendita è risultato essere l'appezzamento di terreno censito all'NCT del Comune di Montopoli di Sabina con il Fg. 23, part. 3 (già 3/a).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 05/10/2004, ai nn. 51728/14117; trascritto a Rieti, in data 14/10/2004, ai nn. /6842.

Note: L'oggetto della compravendita è risultato essere l'appezzamento di terreno censito all'NCT del Comune di Montopoli di Sabina con il Fg. 23, part. 3, di mq 77530

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/01/1978 al 05/10/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 18/01/1978, ai nn. 2251/693; trascritto a Rieti, in data 11/02/1978, ai nn. /830.

Note: L'oggetto della compravendita è risultato essere l'appezzamento di terreno censito all'NCT del Comune di Montopoli di Sabina con il Fg. 23, part. 3 (già 3/a)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 05/10/2004, ai nn. 51728/14117; trascritto a Rieti, in data 14/10/2004, ai nn. /6842.

Note: L'oggetto della compravendita è risultato essere l'appezzamento di terreno censito all'NCT del Comune di Montopoli di Sabina con il Fg. 23, part. 3, di mq 77530

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Valle Carbone, via Ternana, snc**

Numero pratica: n. 3/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso di Costruire n. 12 del 04/05/2007

Per lavori: di Costruzione di un fabbricato rurale da adibire a civile abitazione ed annessi agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/06/2006 al n. di prot. 4065

Rilascio in data 24/05/2007 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/01/2012 al n. di prot. 968

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data del sopralluogo si sono rilevate la mancata ultimazione dei lavori al piano seminterrato dell'abitazione e nelle sistemazioni esterne, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni (mancanza di tramezzi al piano seminterrato e realizzazione di un divisorio sul vano scala al livello del piano terra).

Regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 o SCIA per completamento opere

Descrizione delle opere da sanare: Se si vuole dare corso al Permesso di Costruire n 12/2006 e si vogliono completare le opere in progetto dovrà essere presentata una SCIA per completamento opere; se invece si vuole regolarizzare la situazione planimetrica rilevata (con tramezzi mancanti, ecc.) dovrà essere presentata una CILA in sanatoria.

CILA in sanatoria o SCIA per completamento (oneri+spese tecniche): € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Se si vuole dare corso al Permesso di Costruire n 12/2006 e si vogliono completare le opere in progetto dovrà essere presentata una SCIA per completamento opere; se invece si vuole regolarizzare la situazione planimetrica rilevata (con tramezzi mancanti, ecc.) dovrà essere presentata una CILA in sanatoria.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Terreno agricolo**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### **Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 5053 del 29/09/1998
Zona omogenea:	Zona Agricola - Sottozona E.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 27 - La sottozona E2 riguarda il territorio agricolo compreso in ambiti che richiedono una particolare salvaguardia per la presenza di vincoli

	di difesa idraulica, archeologici, paesistici, ecc. In essa sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola: abitazioni, magazzini, rimessaggi, fienili, stalle, ecc. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 30.000, possono avere una cubatura massima di 0,015 mc/mq ed un'altezza non superiore a 6,50 m, per una cubatura massima accorpabile di 900 mc.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Con atto d'obbligo a rogito notaio OMISSIS di Roma, rep. 5493 del 31/01/2007, trascritto a Rieti il 12/02/2007 al n. 842 di formalità, il debitore esecutato, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire presentato in data 07/06/2006, prot. 4065 per la costruzione di fabbricato rurale da adibire ad abitazione ed annessi agricoli, si è impegnato con il OMISSIS, a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno censito all'NCT con Fg. 23, part. 3 di sup. 77530 mq, al servizio della costruzione progettata
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Con atto d'obbligo a rogito notaio OMISSIS di Roma, rep. 5493 del 31/01/2007, trascritto a Rieti il 12/02/2007 al n. 842 di formalità, il debitore esecutato, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire presentato in data 07/06/2006, prot. 4065 per la costruzione di fabbricato rurale da adibire ad abitazione ed annessi agricoli, si è impegnato con il OMISSIS, a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno censito all'NCT con Fg. 23, part. 3 di sup. 77530 mq, al servizio della costruzione progettata
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,015 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6,50 m
Volume massimo ammesso:	900 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	lotto di superficie minima mq 30.000, cubatura massima accorpabile di 900 mc.

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** I titoli edilizi rilasciati ed elencati in altra sezione della presente, hanno autorizzato la costruzione conformemente agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione.

**Note generali sulla conformità: Il terreno in oggetto, come da CDU rilasciato dal OMISSIS con prot. 10015 del 07/08/2019, "rientra nelle aree tutelate dal PTPR adottato con DGR n. 556 del 25/07/2007 come modificata, integrata e rettificata con DGR n. 1025 del 21/12/2007, pubblicate in data 14/02/2008 ai sensi della L.R. n. 24/98 e ss.mm.ii. Il terreno rientra altresì anche nelle aree tutelate dal PTPR Lazio come previsto dalla L.R. n. 24 del 06/07/1998 e modificato dalla L.R. n. 25 del 06/07/1998 riguardante "Pianificazione Paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico" e dal PRG vigente. Il territorio del OMISSIS è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni di cui alla legge 64/74.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 5053 del 29/09/1998
Zona omogenea:	Zona Agricola - Sottozona E.2
Norme tecniche di attuazione:	art. 27 - La sottozona E2 riguarda il territorio agricolo compreso in ambiti che richiedono una particolare salvaguardia per la presenza di vincoli di difesa idraulica, archeologici, paesistici, ecc. In essa sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola: abitazioni, magazzini, rimessaggi, fienili, stalle, ecc. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a mq 30.000, possono avere una cubatura massima di 0,015 mc/mq ed un'altezza non superiore a 6,50 m, per una cubatura massima accorpabile di 900 mc.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Con atto d'obbligo a rogito notaio OMISSIS di Roma, rep. 5493 del 31/01/2007, trascritto a Rieti il 12/02/2007 al n. 842 di formalità, il debitore esecutato, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire presentato in data 07/06/2006, prot. 4065 per la costruzione di fabbricato rurale da adibire ad abitazione ed annessi agricoli, si è impegnato con il OMISSIS, a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno censito all'NCT con Fg. 23, part. 3 di sup. 77530 mq, al servizio della costruzione progettata
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Con atto d'obbligo a rogito notaio OMISSIS di Roma, rep. 5493 del 31/01/2007, trascritto a Rieti il 12/02/2007 al n. 842 di formalità, il debitore esecutato, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire presentato in data 07/06/2006, prot. 4065 per la costruzione di fabbricato rurale da adibire

	ad abitazione ed annessi agricoli, si è impegnato con il OMISSIS, a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno censito all'NCT con Fg. 23, part. 3 di sup. 77530 mq, al servizio della costruzione progettata
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,015 mc/mq
Altezza massima ammessa:	6,50 m
Volume massimo ammesso:	900 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	lotto di superficie minima mq 30.000, cubatura massima accorpabile di 900 mc.

**Note sulla conformità: Nessuna**

**Note generali sulla conformità: Il terreno in oggetto, come da CDU rilasciato dal OMISSIS con prot. 10015 del 07/08/2019, rientra nelle aree tutelate dal PTPR adottato con DGR n. 556 del 25/07/2007 come modificata, integrata e rettificata con DGR n. 1025 del 21/12/2007, pubblicate in data 14/02/2008 ai sensi della L.R. n. 24/98 e ss.mm.ii. Il terreno rientra altresì anche nelle aree tutelate dal PTPR Lazio come previsto dalla L.R. n. 24 del 06/07/1998 e modificato dalla L.R. n. 25 del 06/07/1998 riguardante "Pianificazione Paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico" e dal PRG vigente. Il territorio del OMISSIS è stato dichiarato zona sismica e quindi soggetto alle prescrizioni di cui alla legge 64/74.**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto della procedura consiste in una porzione di villino bifamiliare di complessivi 3 (tre) piani, di cui due fuori terra ed uno seminterrato, collegati da una scala interna a rampe parallele. Il piano seminterrato, con destinazione di cantina e rimessa attrezzature agricole, risulta allo stato di rustico, con impianti, finiture, pavimentazioni e divisori da completare. Il piano terra si distribuisce funzionalmente in una cucina abitabile, un ampio soggiorno, un disimpegno ed un bagno. Al piano primo si trovano invece tre camere da letto, un bagno ed un corridoio di distribuzione. Completano la descrizione un balcone, un portico e la corte pertinenziale esclusiva al piano terra, ed altri due balconi al piano primo. Il tutto per una superficie lorda pari a 95 mq per il piano seminterrato, 65 mq per il piano terra, 65 mq per il piano primo (per un totale di 225 mq di superficie lorda abitabile), 1170 mq per la corte pertinenziale esclusiva al piano terra, 9 mq per il balcone 1 al piano terra, 23 mq per il portico al piano terra, 18 mq per il balcone 2 al piano primo e 11 mq per il balcone 3 al piano primo.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre al debitore esecutato.

Superficie complessiva di circa mq **1.456,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile; 2,50 m piano seminterrato, 2,70 m piano terra e piano primo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale l'immobile, di recente costruzione, almeno per quanto riguarda i piani terra e primo, verte in un buono stato di manutenzione, sia per quanto concerne lo stato degli infissi interni ed esterni, ma anche per le finiture interne ed esterne e per le pavimentazioni ed i rivestimenti. Il piano seminterrato, con destinazione di cantina e garage, risulta allo stato di rustico, con impianti, finiture, pavimentazioni e divisori da completare.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole marsigliesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non esibita</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>buone</b>

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **non esibita**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **non esibita****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	su richiesta del CTU al debitore eseguito in sede di sopralluogo, la dichiarazione di conformità non è risultata essere disponibile

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia autonoma a GPL 28 Kw
Stato impianto	buono
Potenza nominale	28 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Note	su richiesta del CTU al debitore eseguito in sede di sopralluogo, la dichiarazione di conformità non è risultata essere disponibile

**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
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
garage piano seminterrato	sup reale lorda	95,00	0,35	33,25
abitazione piano terra	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
abitazione piano primo	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00
balcone 1 piano terra	sup reale lorda	9,00	0,25	2,25
portico piano terra	sup reale lorda	23,00	0,35	8,05
balcone 2 piano primo	sup reale lorda	18,00	0,25	4,50
balcone 3 piano primo	sup reale lorda	11,00	0,25	2,75
corte pertinenziale esclusiva piano terra	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
corte pertinenziale esclusiva piano terra - eccedenza	sup reale lorda	1.145,00	0,02	22,90
		<b>1.456,00</b>		<b>206,20</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2019

Zona: Montopoli di Sabina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1350

**Descrizione: Terreno agricolo di cui al punto B**

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo avente qualità colturale mista seminativo e uliveto nella porzione nord-ovest, con circa una quarantina di piante di ulivo tenute in buono stato. Risulta essere delimitato, ad eccezione del lato verso la strada comunale, da una recinzione con pali di legno e rete metallica; risulta avere rispetto alla strada comunale denominata via Ternana una buona accessibilità, si caratterizza per un andamento di tipo collinare per la maggior parte della sua estensione ed un orientamento prevalente secondo l'asse nord-sud. Per ciò che concerne l'estensione superficiale, risulta avere qualità di seminativo per una superficie di 68592 mq e di uliveto per 6248 mq, per un totale di 74840 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre al debitore esecutato.

Superficie complessiva di circa mq **74.840,00**

il terreno risulta di forma a ferro di cavallo ed orografia prevalentemente collinare

Tessitura prevalente nord-sud

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

Sistemazioni agrarie seminativo/uliveto

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee seminativo/uliveto

Colture arboree seminativo/uliveto

Selvicolture assenti

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale l'immobile risulta essere ben tenuto, sia nella parte coltivata ad uliveto, che nella restante destinata a seminativo; la recinzione che delimita su tutti i lati (tranne che sul fronte nord verso strada) il terreno, risulta essere mantenuta in buono stato di conservazione

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
porzione AA- qualità seminativo	sup reale lorda	68.592,00	1,00	68.592,00
porzione AB- qualità Uliveto	sup reale lorda	6.248,00	1,00	6.248,00
		<b>74.840,00</b>		<b>74.840,00</b>

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, ivi compresi Comuni confinanti e siti nelle immediate vicinanze del bene oggetto della procedura, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà 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 si-mili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

**CORPO B:**

Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno agricolo presente nel compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, per esso si sono presi a riferimento sia i V.A.M. (valori agricoli medi), -determinati, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità colturale, (riferiti all'anno 2018 e applicabili all'anno 2019, pubblicati in aggiornamento recentemente sul B.U.R. Lazio n. 25 del 26/03/2019)-, sia i valori di mercato reperibili presso Agenzie immobiliari online e site nei pressi del Comune di Montopoli

di Sabina; vi è infatti da rilevare che i V.A.M., introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971, vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e sono considerati quindi degli standards di riferimento per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili; per ciascun tipo di coltura e per ciascuna regione agraria, la Commissione Provinciale Espropri ne determina il valore medio annualmente. Per cercare un valore nella tabella bisogna sapere a quale regione agraria appartiene il Comune in cui si trova il terreno. Nel caso in esame, le ultime tabelle pubblicate si riferiscono all'anno 2018 e sono applicabili all'anno 2019, (pubblicate in aggiornamento recentemente sul B.U.R. Lazio n. 25 del 26/03/2019), e la Regione Agraria cui appartiene il Comune di Montopoli di Sabina è la n. 6 – Valle del Farfa.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Montopoli di Sabina;  
 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: Rieti, Osteria Nuova di Frasso Sabino, Passo Corese di Fara in Sabina, agenzie immobiliari online, O.M.I. c/o Agenzia delle Entrate di Rieti;  
 Altre fonti di informazione: Riscontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardanti immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato O.M.I. più recenti, e reperiti presso agenzie immobiliari online e site nelle immediate vicinanze, per tipologie edilizie simili a quella oggetto della procedura.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 206.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage piano seminter-rato	33,25	€ 1.000,00	€ 33.250,00
abitazione piano terra	65,00	€ 1.000,00	€ 65.000,00
abitazione piano primo	65,00	€ 1.000,00	€ 65.000,00
balcone 1 piano terra	2,25	€ 1.000,00	€ 2.250,00
portico piano terra	8,05	€ 1.000,00	€ 8.050,00
balcone 2 piano primo	4,50	€ 1.000,00	€ 4.500,00
balcone 3 piano primo	2,75	€ 1.000,00	€ 2.750,00
corte pertinenziale esclusiva piano terra	2,50	€ 1.000,00	€ 2.500,00
corte pertinenziale esclusiva piano terra - eccedenza	22,90	€ 1.000,00	€ 22.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 206.200,00
Valore corpo			€ 206.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 206.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 206.200,00

### B. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 159.052,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione AA- qualità	68.592,00	€ 2,00	€ 137.184,00

seminativo			
porzione AB- qualità Uliveto	6.248,00	€ 3,50	€ 21.868,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 159.052,00
Valore corpo			€ 159.052,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 159.052,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 159.052,00

**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 in vil- lini [A7]	206,20	€ 206.200,00	€ 206.200,00
B	agricolo	74.840,00	€ 159.052,00	€ 159.052,00

**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% )	€ 54.787,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 307.364,20</b>
---	---------------------

Data generazione:  
22-12-2019

L'Esperto alla stima

**Ing. Simone Marini**