

---

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

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **19/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/04/2024 ore 10,30

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

Fax: 0746204945

Email: petruccip66@gmail.com

---

Allegati:

- 1) Elaborato grafico del bene pignorato (planimetria aggiornata), Stralcio PRG e norme (NTA) e PTPR
- 2) elaborato fotografico
- 3) planimetria catastale agli atti del catasto-elaborato planimetrico-estratto di mappa
- 4) risultanze accesso agli atti comune di Montopoli di Sabina
- 5) visura catastale aggiornata
- 6) visure ipotecarie aggiornate (con trascrizioni, iscrizioni, titolo di provenienza)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Repubblica n. 17 **Montopoli di Sabina** (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**foglio 10, particella 97 sub 17**, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via della Repubblica n. 17, piano T (piano incoerente con lo stato dei luoghi), comune **Montopoli di Sabina** (RI), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,50, rendita € 110,04

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Repubblica n. 17 **Montopoli di Sabina** (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Possesso:** immobile libero ai fini della vendita

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

**Bene:** Via della Repubblica n. 17 Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Repubblica n. 17 Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.



## 5. Comproprietari

**Bene:** Via della Repubblica n. 17 Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Repubblica n. 17 Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via della Repubblica n. 17 Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via della Repubblica n. 17 Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Valore complessivo intero:** € 21.449,60



**Beni in Montopoli di Sabina (RI)**  
Via della Repubblica n. 17

**Lotto: UNICO**

**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.**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] Via della Repubblica n. 17  
Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**foglio 10, particella 97 sub 17**, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via della Repubblica n. 17, piano T (piano incoerente con lo stato dei luoghi), comune **Montopoli di Sabina (RI)**, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 2,50, rendita € 110,04

**Confini**

La particella n. 97 sub 17 del fg. 10 di Montopoli di Sabina (RI) , del Catasto Fabbricati, confina:

- a nord con la strada comunale denominata, Via della Repubblica
- a ovest con la strada comunale denominata, G.B. Orsini
- a sud e ad est con altri subalterni della particella n. 97 la particella n. 390 sub 2 dello stesso foglio 10 di Montopoli di Sabina

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Regolarizzabili mediante:** Pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica – esatta indicazione di piano

**Oneri totali :** € 700,00





Ipoteca per EURO 174.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 87.000,00 contro [REDACTED], gravante sull'immobile in oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] con sede in Roma contro Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Rieti il 08/02/2023 ai n.1292 r.g. e n. 977 r.p. emesso dal Tribunale di RIETI UNEP Repertorio 6 del 03/01/2022 contro [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo civile [A2] Via della Repubblica n. 17 Montopoli di Sabina (RI) - cap 02034

**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:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**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:** [REDACTED]

dal 08/11/2007 alla attualità,



in forza di atto di compravendita (che nell'atto di provenienza allegato risultava celibe) a rogito del Notaio per acquisto da [redacted] e da [redacted] in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Vitello Francesco in data 08/11/2007, rep. 2688/1471, trascritto presso la Conservatoria di Rieti in data 20/11/2007 ai n.12816 r.g. e n. 8636 r.p.

**Titolare/Proprietario:** ai suindicati venditori [redacted] quanto sopra e' pervenuto per acquisto da [redacted] il [redacted], da [redacted] [redacted] [redacted] nata a Roma il 10/11/1954, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Bellini Carlo di Poggio Mirteto in data 30/05/2002, rep. 39551/10437, trascritto presso la Conservatoria di Rieti in data 05/06/2002 ai n. 4131 r.g. e 3147 r.p.;

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2]** Via della Repubblica n. 17 Montopoli di Sabina (RI)  
- cap 02034

Nessuna pratica edilizia rinvenuta a seguito di richiesta di accesso agli atti pertinente all'immobile.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Agibilità/abitabilità :** non specificato

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]** Via della Repubblica n. 17 Montopoli di Sabina (RI)  
- cap 02034

**Note sulla conformità edilizia:** si ha traccia nella partita catastale n. 199 di Montopoli di Sabina del NCEU di una variazione prot. n. 36/1972 e precedente variazione prot. n. 5/1964, che erano relative ad un frazionamento.

#### **Regolarizzabili mediante:**

C.I.L.A a sanatoria (o pratica edilizia che verrà indicata dall'Ufficio Tecnico Comunale)  
Oneri € 1.000,00 oltre spese accessorie per diritti e bolli, e spese tecniche, per un totale di € 3.500,00

Precisato che quello del CTU deve intendersi un parere, non potendosi sostituire a Enti preposti al rilascio di permessi, pareri e autorizzazioni, e al calcolo di oneri, sanzioni, e quant'altro, 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. 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.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 7.2 Conformità urbanistica: Abitazione di tipo civile [A2] Via della Repubblica n. 17



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 119 / 2022

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale del Comune di Montopoli di Sabina approvato con Del. G.R. n. 5053 in data 29/09/1998 pubbl. sul BUR 30/01/1999 anno XXX n. 3
Zona omogenea:	La particella n. 97 ricade interamente in Zona A - Centro Storico di P.R.G.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 delle NTA (si allegano NTA relative al Centro Storico di Montopoli di Sabina)
Immobile soggetto a convenzione:	
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	
Se sì, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	Vedasi allegato
Note:	





**Note sulla conformità:**

Ci si riporta a quanto indicato nel precedente cap. 7.1.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione: **Corpo A: Abitazione di tipo civile [A2]**

Via della Repubblica n. 17 Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

L'immobile pignorato è costituito da:

- ingresso autonomo al piano terra da civico n. 17 di Via della Repubblica con con rampa di scala per accedere al piano primo (erroneamente indicato piano terra in catasto) della superficie di mq (ingresso e scala : mq 2.12)
- locale ingresso-angolo cottura di mq 8.05
- vano 1 di mq utili 13.45
- vano 2 di ma utili 11.70
- wc di mq utili 2.80

L'immobile è parte di un edificio di antichissima costruzione, rappresentato già nelle mappe di impianto del nuovo catasto terreni, istituito per il Comune di Montopoli di Sabina, a far data dal 01/01/1954; la costruzione dello stabile di cui è parte la unità pignorata risale sicuramente a secoli fa.

Presenta infissi di buona qualità costituiti da persiana esterna, finestra con doppi vetri e scuri apribili, nelle due stanze principali.

La caldaia è presente così come i termosifoni, ma l'impianto è inattivo probabilmente da 10 anni ed è quindi da verificare. Le condizioni sono quelle di un immobile non utilizzato da circa 10 anni, ma non si sono riscontrate tracce di insediamenti di volatili, roditori, o insetti.

Necessita di una accurata pulizia generale e di lavori di ordinaria manutenzione.

Sono presenti nelle immediate vicinanze della porta di accesso dal civico n. 17 varie nicchie relative alle utenze che sono tutte distaccate e da riattivare, tenuto conto della presenza al loro interno dei contatori (luce, gas, acqua) sebbene disattivati.

I pavimenti sono prevalentemente in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti di angolo cottura e bagno e si presentano in condizioni accettabili.

Intonaci e tinte sono in alcuni punti da aggiustare, soprattutto in corrispondenza dell'angolo dove è ubicata la caldaia a gas, dove, è stato accertato, si sono verificate in passato delle infiltrazioni a causa della vetustà del discendente, che poi è stato sostituito.

La struttura portante appare solida e priva di lesioni.

Manca una porta interna e una è di tipo a soffietto; il portoncino di ingresso si presenta in condizioni sufficienti.

**1. Quota e tipologia del diritto**



1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1

L'edificio principale di cui è parte è stato costruito anteriormente al 1942;

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 mt

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Non specificato

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas metano di rete e termosifoni in alluminio
Stato impianto	Da verificare
Note	Occorrono le verifiche da parte dell'incaricato per la redazione dell'ape.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Accesso autonomo e scala, piano terra	sup reale netta	2,12	0,10	1,06
Ingresso con angolo cottura, piano primo	sup reale netta	8,05	1,00	8,05
Vano1- piano primo	sup reale netta	13,45	1,00	13,45
Vano 2 - piano primo	sup reale netta	11,70	1,00	11,70



wc, piano primo	sup reale netta	2,40	1,00	2,80
-----------------	-----------------	------	------	------

## 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, e di ogni altre fattore che è ritenuto dal ctu poter incidere sul più probabile prezzo di mercato, ivi inclusa, come fattore favorevole alla commerciabilità, la piccola metratura, e la notevole altezza interna di mf 3,50. Va inoltre tenuto conto del fatto che i valori dell'OMI fanno riferimento ad una superficie lorda considerata ai sensi del d.p.r. n. 138 del 23/3/1998. E' stato calcolato, in questo caso specifico, con immobile ricadente in centro storico (e quindi con spessore dei muri notevole), che la superficie lorda consta di circa 51 mq ed incide per ben il 34% sulla superficie considerata dall'OMI. Pertanto, essendo la superficie di riferimento quella reale netta si va ad applicare al valore di stima considerato, pari a 600,00 €/mq lordo, l'incremento suddetto ottenendo un valore di stima dell'immobile, riferito al mq netto pari a si puo ricavare che il valore del mq riferito alla superficie reale netta dal rapporto tra 51 e 38,12 netto utile di € 800,00 in cifra tonda.

### 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:  
O.M.I. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Secondo l'OMI le quotazioni per immobili situate nel centro abitato di Selci sono le seguenti:

-Abitazione di tipo Civile da 600 € a 900 € al mq lordo

-Abitazione di tipo economico da 500 € a 700 € al mq lordo

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.176,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Accesso e scala, piano terra	2,12	€ 800,00	€ 1.696,00



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 119 / 2022

Ingresso con angolo cottura, piano primo	8,05	€ 800,00	€ 6.440,00
Stanza antistante, piano primo	13,45	€ 800,00	€ 10.760,00
camera, piano primo	11,70	€ 800,00	€ 9.360,00
wc, piano primo	2,40	€ 800,00	€ 1.920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.176,00
Valore Corpo			€ 30.176,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.176,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 30.176,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	38,12	€ 30.176,00	€ 30.176,00

**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% )

€ 4.526,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.200,00

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

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

**€ 21.449,60**

Data generazione:  
17-04-2024

L'Esperto alla stima  
**GEOMETRA PATRIZIO PETRUCCI**

