

---

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

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **171/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/02/2026 h. 10,15

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto UNICO**

Esperto alla stima: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Studio in: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Telefono: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Email: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

---

Allegati:

- 1) Elaborato grafico del bene pignorato
- 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)
- 7) ricevuta invio bozza
- 8) bozzetto descrittivo

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) **Montopoli di Sabina** (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Categoria :** Rimessa o autorimessa [C6]

**foglio 10, particella 104 sub 5**, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78), piano T , comune **Montopoli di Sabina** (RI), categoria C/6, classe 2, consistenza mq 22, rendita € 8,29.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) **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 Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) **Montopoli di Sabina** (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) **Montopoli di Sabina** (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

Comproprietari: **Nessuno**

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Lotto:** UNICO

**Valore complessivo intero:** € 10.050,75

**Beni in Montopoli di Sabina (RI)**  
Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78)

**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: Rimessa o autorimessa [C6]** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di xxxxxxxxxxxxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**foglio 10, particella 104 sub 5**, scheda catastale presente (ma non coerente con lo stato dei luoghi), indirizzo Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78), piano T, comune **Montopoli di Sabina** (RI), categoria C/6, classe 2, consistenza mq 22, rendita € 8,29.

**Confini**

La particella n. 104 sub 5 del fg. 10 di Montopoli di Sabina (RI), del Catasto Fabbricati, confina:

-a nord con la particella n. 105

-a ovest la particella n. 327

-a sud con Via Vittorio Veneto

-a ovest altri subalterni della particella n. 104

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

**Regolarizzabili mediante:** Pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione grafica o diversa distribuzione degli spazi interni.

**Oneri totali :** € 570,00

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

La zona ove è posizionato l'immobile si trova in pieno centro storico del piccolo borgo di Montopoli di Sabina, nel quale sono presenti a poca distanza il municipio e tutti i suoi uffici, l'ufficio delle poste, negozi di prima necessità e farmacia, scuole, campo sportivo.

**Caratteristiche zona:** centro storico

**Area urbanistica:** centro storico 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

**Importanti centri limitrofi:** Poggio Mirteto, Passo Corese, Fiano Romano

**Attrazioni paesaggistiche:** Centri storici dei paesi della bassa sabina.

**Attrazioni storiche:** Centri storici dei paesi della bassa sabina.

**Principali collegamenti pubblici:**

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Rimessa o autorimessa [C6]** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78)  
Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Possesso:** immobile libero 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:

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 giudiziale** a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Roma c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** iscritta presso la Conservatoria di Rieti il 21/04/2024 ai n.188 r.p. e n. 2647 r.g. in virtù di sentenza di condanna Tribunale Civile di Roma in data 01/02/2024 rep. 1951 per € 13.430,00 di cui € 13.430,00 per sorte capitale, a carico di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** .

**Nota:** nel quadro D della nota di iscrizione risulta : Si iscrive sentenza di condanna per la somma pari ad euro 13.430,00, di cui euro 13.430,00 per sorte capitale, oltre ad interessi e spese occorse ed occorrente sino al totale soddisfo. Si fa presente che, tale atto non grava solo sugli immobili descritti nel quadro b, ma anche su tutte le accessioni, pertinenze e nuove costruzioni erette e/o da erigere.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Roma c.f. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** trascritto presso la Conservatoria di Rieti il 08/02/2023 ai n. 9384 r.p. e n. 10495 r.g. atto dell'Ufficiale Giudiziario di Rieti in data 02/11/2024 rep. 2001 a carico di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Nota:** nel quadro D della nota di trascrizione risulta : Si trascrive pignoramento immobiliare per la somma di euro 19.127,71 oltre ad interessi e spese occorse ed occorrente sino al totale soddisfo. Si fa presente che, per tale atto, la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e' rappresentata e difesa dall'avvocato **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** . Si rende noto inoltre che non si intende procedere alla trascrizione del pignoramento immobiliare sugli immobili siti in Greccio al fgl. 9 pc. 206/2 e pc. 443; si esonera il conservatore da qualsivoglia responsabilita'.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna nuova formalità.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Rimessa o autorimessa [C6]** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78)  
Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non noto.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non noto.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: non noto

**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 necessaria

**Indice di prestazione energetica:** non necessaria

**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:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (che nell'atto di provenienza allegato risultava celibe)  
dal 02/09/2008 alla attualità,  
in forza di atto di compravendita (che nell'atto di provenienza allegato dichiarava di essere celibe) a rogito del Notaio Carlo Bellini in data 02/09/2008 rep. 76825/21264 trascritto a Rieti il 04/09/2008 al n. 7770 del r.p. e al n. 10156 del r.g., da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**Titolare/Proprietario:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
quanto sopra e' pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Marchetti di Poggio Mirteto in data 02/03/1985 rep. 15028, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx trascritto a Rieti il 13/03/1985 al n. 1380 r.p. e al n. 1640 r.g.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Rimessa o autorimessa [C6]** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) 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 :** Nessun documento rinvenuto a seguito di richiesta di accesso agli atti pertinente all'immobile.

### 7.1 Conformità edilizia:

**Rimessa o autorimessa [C6]** Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78)  
Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

Note sulla conformità edilizia: trattasi di unità immobiliare ricadente all'interno del centro storico di Montopoli, facente parte di fabbricato rappresentato già nelle mappe di impianto del 01/01/1954, mentre il primo accatastamento nel NCEU risale addirittura al 17/10/1939.

La planimetria catastale risulta disegnata in maniera sommaria con molte imprecisioni relative alla distribuzione interna, che si ritiene tale da tempo immemorabile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 7.2 Conformità urbanistica: Rimessa o autorimessa [C6]

Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) – Montopoli di Sabina - 02034

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale del Comune di Montopoli di Sabina approvato con Del. G.R. n. 5053 in data 29/09/1998
Zona omogenea:	La particella n. 104 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 sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Se sì, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	sì
Note:	

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione: **Corpo A: Rimessa o autorimessa [C6]**

Via Vittorio Veneto n. 72 (in catasto n. 78) Montopoli di Sabina (RI) – cap 02034

L'immobile pignorato è costituito da locale al piano terra con annessi ripostigli, con accesso dal civico n. 72, dalla via pubblica denominata Via Vittorio Veneto, (n.b. il civico nella visura catastale risulta il n. 78), in dettaglio:

- locale principale mq utili netti 13,90
- ripostiglio-wc mq utili netti 1,70
- ripostiglio mq utili netti 3,20
- accessori mq utili netti 1,90

L'immobile è parte di un edificio di antichissima costruzione e come documentato nella allegata documentazione fotografica, necessita di lavori di manutenzione, in quanto in stato di semi abbandono.

Il locale, posto al piano terra dell'edificio di cui è parte, è adiacente a strada pubblica (Via Vittorio Veneto) che sebbene molto stretta, risulta asfaltata e percorribile con autovetture. Il locale pertanto può anche essere adibito a ricovero di mezzi di locomozione come scooter, biciclette, piccole autovetture (c.d. micro-car).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'edificio principale di cui è parte è stato costruito anteriormente al 1942 (la scheda planimetrica di accatastamento è stata prodotta al NCEU in data 17/10/1939; nella planimetria catastale risulta indicato "stalla"; si precisa che la categoria C/6 catastalmente identifica oltre che locali ad uso rimessa o autorimessa, anche le stalle; ovviamente tale destinazione d'uso non può essere oggi compatibile con la ubicazione in un centro abitato e pertanto il locale può essere adoperato per gli altri scopi previsti (rimessa o autorimessa);

ha un'altezza utile interna : variabile (presenza di volte)

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 pignorato : scadente

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

Esiste impianto elettrico	SI (obsoleto, da rifare)
Epoca di realizzazione/adeguamento	Non noto

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	No
----------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale principale (rimessa)	sup reale netta	13,90	1,00	13,90
Ripostiglio (con presenza di sanitari)	sup reale netta	1,70	1,00	1,70
Ripostiglio	sup reale netta	3,20	1,00	3,20
Accessori	sup reale netta	1,90	0,50	0,95

Superficie lorda OMI : mq 35,70

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

Il metodo di stima ritenuto più adeguato si ritiene 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 altro 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 vicinanza con la piazza principale del piccolo borgo di Montopoli di Sabina, nella quale sono posizionati gli uffici comunali e le attività di prima necessità.

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 (con spessore dei muri perimetrali notevole), la cui superficie lorda (considerata dall'OMI ai fini delle proprie valutazioni) consta di circa 35,70 mq.

**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 Montopoli di Sabina per tipologia assimilabile sono le seguenti:

-da un min di 400 € a un max di 530 € al mq lordo

**8.3 Valutazione corpi:****A. Rimessa o autorimessa [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € **10.050,75**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Superficie lorda in base ai criteri OMI			mq 35,70
Valore unitario di stima			€/mq lordo 350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.495,00
Valore Corpo			€ 12.495, 00
Valore complessivo intero			€ 12.495, 00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.495, 00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Locale classificato C/6 (Rimessa, autorimessa o stalla)	35,70	€ 12.495,00	€ 12.495,00

**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% )

€ 1.874,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 570,00

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

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

**€ 10.050,75**

Data generazione:  
23-01-2026

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