

---

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

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **75/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2024 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** INGEGNERE EVA FERRARO  
**Codice fiscale:** FRRVEA73T41H501W  
**Partita IVA:** 00940980576  
**Studio in:** VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI  
**Email:** ing.eva.ferraro@gmail.com  
**Pec:** eva.ferraro@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Noce n. 1 (catastalmente via Palica Tiburzi snc) - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

- , foglio 11, particella 188, indirizzo VIA PALICA TIBURZI n. SNC , piano T-1, comune Tarano, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 225 mq, rendita € 260,29;

- sezione censuaria Tarano foglio 11, particella 188, qualità Ente Urbano, superficie catastale 350 mq.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Noce n. 1 (catastalmente via Palica Tiburzi snc) - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** Via della Noce n. 1 (catastalmente via Palica Tiburzi snc) - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Noce n. 1 (catastalmente via Palica Tiburzi snc) - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

reditoriiscritti\_sub1\_sub1\_sub1;block=end]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Noce n. 1 (catastalmente via Palica Tiburzi snc) - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A



Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Noce n. 1 (catastalmente via Palica Tiburzi snc) - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via della Noce n. 1 (catastalmente via Palica Tiburzi snc) - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via della Noce n. 1 (catastalmente via Palica Tiburzi snc) - Tarano (RI) - 02040

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 70.755,00



Beni in **Tarano (RI)**

Via della Noce n. 1 (catastalmente via Palica Tiburzi 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** - Anteriore al ventennio: non risulta accettazione tacita dell'eredità in riferimento alla quota pervenuta per successione in morte del padre , denuncia n. 40 vol. 847 trascritta a Rieti il 30/08/1990 Reg. Part. 5538.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via della Noce n. 1 (catastalmente via Palica Tiburzi snc)**

**Quota e tipologia del diritto****1000/1000 di****- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comun-

ione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio

11, particella 188, indirizzo VIA PALICA TIBURZI n. SNC , piano T-1, comune Tarano, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 225 mq, rendita € Euro 260,29

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2005 Pratica n. RI0047996 in atti dal 15/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 141.1/2005) - VARIAZIONE del 01/03/2005 Pratica n. RI0017391 in atti dal 01/03/2005 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 1825.1/2005) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - COSTITUZIONE in atti dal 15/11/1990

Confini: Il bene confina con i beni della stessa ditta e con la p.lla 187.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

sezione censuaria Tarano, foglio 11, particella 188, qualità Ente Urbano, superficie catastale 350 mq

Derivante da: -TIPO MAPPALE in atti dal 29/06/1996 (n. 1526.1/1989) - FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1993 (n. 1519.6/1989)

Confini: Il bene confina con la p.lla 189. la p.lla 187 e la p.lla 183.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano terra è stato spostato l'ingresso creando due nuove aperture con passaggio su altra proprietà, una porta è stata trasformata in finestra e risultano realizzate delle scale nel vano cucina non rappresentate nell'elaborato; Al piano primo è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni e una finestra è stata murata;



Regolarizzabili mediante: Docfa, previa acquisizione del regolare titolo edilizio come meglio specificato nella sezione riguardante la regolarità edilizia.

Pratica Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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

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

L'immobile è sito nel comune di Tarano nella provincia di Rieti, in prossimità della frazione di Bor-gonuovo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole 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:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Sito nel cuore della Sabina.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 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 Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro



; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 210.000; Importo capitale: € 105.000 ; A rogito di Notaio Francesco Di Pietro in data 11/01/2016 ai nn. 644/461; Iscritta a Rieti in data 13/01/2016 ai nn. 222/12

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro ; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 05/05/2023 ai nn. 485 iscritto/trascritto a Rieti in data 12/06/2023 ai nn. 5845/4660;

*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:** CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**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:** 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 al 18/06/1989** . In forza di denuncia di successione registrata a Rieti, in data 27/08/1990, ai nn. 40/847; trascritto a



Rieti, in data 30/08/1990, ai nn. 6944/5538.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

**Titolare/Proprietario:** A favore di:

Contro:

dal

18/06/1989 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di divisione - a rogito del Notaio Antonino Rando, in data 18/06/1989, ai nn. 20280; trascritto a Rieti, in data 13/07/1989, ai nn. 5415/4424.

**Titolare/Proprietario:** A favore di:

Contro:

**proprietario ante ventennio al 18/06/1989** . In forza di Atto di donazione - a rogito di Notaio Antonino Rando, in data 18/06/1989, ai nn. 20280; trascritto a Rieti, in data 13/07/1989, ai nn. 5414/4423.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 26/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: 18/99

Per lavori: Ristrutturazione di una rimessa attrezzi agricoli

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 27/09/1999 al n. di prot. 5083

Rilascio in data 24/11/1989 al n. di prot. 5083/99

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Denunci di Inizio Attività n. 38/2004

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: 4448

Per lavori: di ultimazione opere previste alla Concessione Edilizia n. 26/99 Ristrutturazione di una rimessa attrezzi agricola

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/10/2024 al n. di prot. 4448

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 23 del 2005 - Pratica Edilizia n. 14/2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato abitativo con frazionamento in due unità immobiliari

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/05/2005 al n. di prot. 2251

Rilascio in data 15/07/2005 al n. di prot. 3357

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Inizio Lavori del 07/07/2006 prot. 3213



7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto all'ultimo titolo edilizio (Permesso di Costruire n. 23/2005) non è stato rilevato il locale rimessa attrezzi agricoli con relativa copertura a terrazzo adiacente al corpo di fabbrica principale. Con riferimento al corpo di fabbrica principale la cui sagoma corrisponde alla planimetria Stato Rilevato di cui all'Allegato n. 01 alla presente relazione, sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra è stato spostato l'ingresso creando due nuove aperture con passaggio su altra proprietà, una porta è stata trasformata in finestra e risultano realizzate delle scale non rappresentate nell'elaborato; Al piano primo risulta una diversa distribuzione degli spazi interni e una finestra è stata murata.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Accertamento di conformità: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Per la richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, oltre alla verifica degli standard urbanistici è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con i vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati in via presuntiva in € 5.000,00. Le eventuali spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

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

7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Il Piano regolatore generale è stato approvato con la deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n.8966 del 15 novembre 1994 e pubblicato sul B.U.R.L. n.6 del 28.02.1995 - parte seconda
Zona omogenea:	E1 - Agricola Normale

**Note sulla conformità:**

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





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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 un un fabbricato di due piani ad uso abitativo con ingresso indipendente e corte esclusiva sito in Tarano alla via della Noce n. 1. Al piano terra ingresso, locale cucina e cantine per una superficie netta di 86 mq; al piano primo disimpegno, soggiorno-cucina, tre camere e un bagno per una superficie netta complessiva di circa 86 mq. Il fabbricato si trova in sufficienti condizioni di manutenzione ad eccezione di alcune lesioni e infiltrazioni che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **172,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

### Caratteristiche descrittive:

#### 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>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>Piastrelle ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **non fornita**



Termico

tipologia: **autonomo** diffusori: **termosifoni in alluminio**condizioni: **scarse** conformità: **non fornita****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

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

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	attivo
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	conformità non fornita

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	conformità non fornita

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:**

Si è tenuto conto nella valutazione dei lavori necessari per il consolidamento parziale del fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori al Piano Primo	sup reale netta	86,00	1,00	86,00
Locali ad uso cantine al Piano Terra	sup reale netta	86,00	0,50	43,00
		<b>172,00</b>		<b>129,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2023

Zona: Tarano - Extraurbana Agricola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato. Nella considerazione del valore unitario si è tenuto conto dei lavori necessari per il consolidamento parziale del fabbricato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Tarano;

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo economico [A3]**



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.300,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori al Piano Primo	86,00	€ 700,00	€ 60.200,00
Locali ad uso cantine al Piano Terra	43,00	€ 700,00	€ 30.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.300,00
Valore corpo			€ 90.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 90.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 90.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	129,00	€ 90.300,00	€ 90.300,00

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% )	€ 13.545,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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:	€ 70.755,00
---	-------------

Data generazione:  
10-09-2024

L'Esperto alla stima  
INGEGNERE EVA FERRARO

