
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

contro:

ROMAN GRANTO S.p.A.

N° Gen. Rep. **157/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marilina GUGLIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Unico

Esperto alla stima: Arch. Massimo CAPASSO
Codice fiscale: CPSMSM70A07H282Y
Studio: Via Dei Salici 65 - 02100 RIETI
Telefono fisso: 0746 181919
Telefono mobile: 349 6471406
Email: massimo.capasso.arch@gmail.com
Pec: massimo.capasso@archiworldpec.it

Perizia aggiornata il 28 aprile 2026

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via San Bonaventura - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

ROMANI GIUSEPPE, nata a Roma (RM), Diritto di proprietà per 1/1, foglio 10, particella 86, subalterno 4, indirizzo Via San Bonaventura n.15, piano 1, Comune Montopoli di Sabina, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 88 mq, rendita Euro 112,07

Corpo: B - Cantina

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

ROMANI GIUSEPPE, nata a Roma (RM), Diritto di proprietà per 1/1, foglio 10, particella 86, subalterno 3, indirizzo Via San Bonaventura n.12, piano Terra, Comune Montopoli di Sabina, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita Euro 24,79

2. Stato di possesso

Bene: Via San Bonaventura - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - abitazione

Possesso: Libero

Corpo: B - cantina

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via San Bonaventura - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via San Bonaventura - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - abitazione

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Novara Spa, DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

Corpo: B - cantina

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Novara Spa, DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Via San Bonaventura - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via San Bonaventura - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - abitazione

Misure Penali: Non note

Corpo: B - cantina

Misure Penali: Non note

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via San Bonaventura - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Unico

Corpo: A - abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via San Bonaventura - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001

Valore complessivo intero arrotondato, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovaEuro 46.500,00

Beni in Montopoli Di Sabina (RI)
Via San Bonaventura nn.12-15

Lotto: 001 - Unico

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

Sì. A seguito della produzione da parte del creditore procedente della documentazione attestante la sanatoria della continuità delle trascrizioni, la documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta completa.

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

Sì. A seguito della produzione documentale integrativa depositata dal creditore procedente, la trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montopoli Di Sabina (RI), 02034, Via S. Bonaventura, 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: Separata legalmente

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] data di nascita [redacted]

Diritto di proprietà per 1/1, foglio 10, particella 86, subalterno 4, indirizzo Via San Bonaventura n.15, piano 1, Comune Montopoli di Sabina, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 88 mq, rendita Euro 112,07;

Derivante da: Atto di compravendita del 30/10/2008 Pubblico ufficiale notaio BELLINI Carlo, Sede Poggio Mirteto (RI) Rep. n.77588 – Nota presentata con Modello Unico n. 9490.1/2008 Reparto PI di RIETI in atti dal 05/11/2008;

Confini: L'unità immobiliare è ubicata nel centro storico e risulta delimitata da spazi esterni e/o parti comuni, senza confini diretti con altre unità immobiliari.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montopoli Di Sabina (RI), 02034, Via S. Bonaventura, 12

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà - ROMANI Girolamo

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: Separata legalmente

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] data di nascita [redacted]

Diritto di proprietà per 1/1, foglio 10, particella 86, subalterno 3, indirizzo Via San Bonaventura n.12, piano Terra, Comune Montopoli di Sabina, categoria C/2, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € Euro 24,79;

Derivante da: Atto di compravendita del 30/10/2008, Pubblico ufficiale notaio BELLINI CARLO Sede Poggio Mirteto (RI) Rep. n.77588 - Nota presentata con Modello Unico n. 9490.1/2008

Reparto PI di RIETI in atti dal 05/11/2008.

Confini: L'unità immobiliare presenta un unico affaccio libero su Via San Bonaventura, mentre sui restanti tre lati confina in aderenza con altre unità immobiliari.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di stima sono situati nel centro storico di Montopoli di Sabina, borgo posto a 331 m s.l.m. nelle alture del territorio sabino. Il Comune è conosciuto soprattutto per l'eccellente qualità dell'olio di oliva che il suo territorio produce fin dai tempi di Numa Pompilio.

Trattasi di due unità immobiliari tra loro indipendenti, una con destinazione residenziale, l'altra destinata a cantina/magazzino. L'unità residenziale è posta al piano primo e vi si accede da una piazzetta tramite una scala esterna. La cantina invece è posta al piano terra e vi si accede direttamente da Via San Bonaventura. Tutto il tessuto edilizio circostante gli immobili in questione è costituito da un'edilizia semplice, prevalentemente residenziale, con caratteristiche tipiche dell'Italia centrale, con struttura in pietrame intonacato e coperture lignee a due falde con coppi.

Caratteristiche zona: Centro storico

Area urbanistica: Residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Montopoli Di Sabina (RI), Via S. Bonaventura, 15

Occupato: Al momento del sopralluogo il bene non risultava abitato, ma era nella disponibilità materiale della proprietaria esegutata.

Corpo: B - Cantina

Magazzino e locali di deposito [C2] sito in Montopoli Di Sabina (RI), Via S. Bonaventura, 12

Occupato: Al momento del sopralluogo il bene risultava nella disponibilità materiale della proprietaria esegutata.

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:

Non risultano trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio esaminato dalla documentazione ipocatastale in atti. Con verifica del **15/04/2025** limitata alla Conservatoria di Rieti e per i beni oggetto della presente procedura, non risultano domande giudiziali trascritte né altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle citate nei paragrafi successivi;

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

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non rilevati

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate dalla documentazione notarile allegata al fascicolo della procedura e da trascrizioni.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria attiva a favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. contro [redacted], nata [redacted] e contro [redacted]

[REDACTED], nato in [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni per la quota di 1/1 di proprietà, derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 107.000,00, importo ipoteca € 214.000,00, a rogito del notaio dr. Cesidio DI FAZIO di Roma, in data 23/03/2006 ai nn. 17617/10166;

Iscrizione di ipoteca volontaria attiva a favore della DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. contro [REDACTED], nata a Roma il 26/07/1968, derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 110.200,00, importo ipoteca € 198.000,00, a rogito del notaio dr. Carlo BELLINI di Poggio Mirteto (RI), in data 30/10/2008 ai nn. 77589/21520.

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A – Abitazione, Corpo B - Cantina

4.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione a favore della DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. contro [REDACTED] del 04/01/2024 - Registro Particolare 83 Registro Generale 91 Pubblico ufficiale UNEP c/o il Tribunale Repertorio 1155 del 02/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dati precedenti relativi ai corpi: Corpo A – Abitazione, Corpo B – Cantina

4.2.3 Altre trascrizioni:

Sulla base della documentazione disponibile e delle verifiche eseguite, non risultano ulteriori trascrizioni note.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Il sottoscritto CTU ha aggiornato la documentazione ipocatastale prodotta nel fascicolo della procedura con nuove visure in data **15/04/2025**.

4.3 Misure Penali

Sulla base della documentazione disponibile e delle verifiche eseguite, non risultano misure penali note a carico del soggetto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Montopoli Di Sabina (RI), Via S. Bonaventura, 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Alla data della presente relazione non risultano spese ordinarie di gestione riferibili all'unità immobiliare.

Millesimi di proprietà: Non risultano millesimi attribuiti, trattandosi di unità priva di partecipazione a tabelle millesimali specifiche.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità non risulta accessibile a persone con ridotta capacità motoria, in ragione delle caratteristiche tipologiche e costruttive del locale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non emergono vincoli o dotazioni condominiali ulteriori rispetto a quanto descritto negli atti disponibili.

APE (Attestazione Prestazione Energetica): Non presente. Ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica richiesto dal Giudice, non sono stati messi a disposizione il libretto di impianto né il libretto delle manutenzioni dell'impianto termico. L'APE è stato pertanto redatto ai soli fini della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, sulla base dei rilievi effettuati in loco e applicando, ove necessario, valori standard e criteri conservativi conformi alle Linee Guida Nazionali APE 2024 e alle UNI/TS 11300. In assenza dei libretti obbligatori, non è stato possibile procedere al deposito dell'Attestato presso il SIAPE/SIERT Regione Lazio.

L'APE allegato alla presente perizia non è valido ai fini della compravendita o della locazione, ma esclusivamente ai fini estimativi della procedura esecutiva.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sulla base della documentazione acquisita non risultano vincoli di prelazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Identificativo corpo: B - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montopoli Di Sabina (RI), Via S. Bonaventura, 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Alla data della presente relazione non risultano spese ordinarie di gestione riferibili all'unità immobiliare.

Millesimi di proprietà: Non risultano millesimi attribuiti, trattandosi di unità priva di partecipazione a tabelle millesimali specifiche.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'unità non risulta accessibile a persone con ridotta capacità motoria, in ragione delle caratteristiche tipologiche e costruttive del locale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non emergono vincoli o dotazioni condominiali ulteriori rispetto a quanto descritto negli atti disponibili.

APE (Attestazione Prestazione Energetica): Non presente. Per l'unità immobiliare in oggetto, classificata in categoria C/2 (cantina), non risulta previsto l'obbligo di redazione dell'APE ai fini della procedura esecutiva, in quanto trattasi di locale non destinato ad uso residenziale né assimilabile a unità soggette a certificazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sulla base della documentazione acquisita non risultano vincoli di prelazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario dal 30/10/2008 ad oggi:

Proprietà per 1/1 dal 30/10/2008 ad oggi;

In forza di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Carlo BELLINI di Poggio Mirteto (RI), in data 30/10/2008, ai nn. 77588/21519; trascritto a Rieti, in data 05/11/2008, ai nn. 9490.

Proprietario dal 23/03/2006 al 30/10/2008:

2. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata in Peru (C.F. [REDACTED]), Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] A. Carlos Monny, 2. [REDACTED] Monny (C.F. [REDACTED]), nato in Peru (C.F. [REDACTED]), Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] A. Yana Villaneta Yle. Karin dal 23/03/2006 al 30/10/2008:

In forza di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Cesidio DI FAZIO di Roma, in data 23/03/2006, ai nn. 17616/10165; trascritto a Rieti, in data 01/04/2006, ai nn. 1725.

Proprietario dal 08/03/2004 al 23/03/2006:

per 1/1 dal 08/03/2004 al 23/03/2006: Diritto di Proprietà

In forza di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Marco TERZI di Roma, in data 08/03/2004, ai nn. 39170/7915: trascritto a Rieti in data 13/03/2004, ai nn. 1725.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione, B - Cantina

Proprietario ante ventennio dal 28/10/1973 al 08/03/2004:

D'Onofrio, Pietro (C) - EMP 1135R (1987), nato a Montopoli Di Sabina (RI) il 10/10/1945, Cinge di Proprietà per 1/1 dal 28/10/1973 al 08/03/2004:

In forza di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Luigi MARCHETTI di Poggio Mirteto (RI), in data 28/10/1973, ai nn. 8121; trascritto a Rieti, in data 16/11/1973, ai nn. 4496.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Proprietario ante ventennio fino al 28/10/1973:

[REDACTED] nato a Montopoli Di Sabina (RI) il 10/10/1935, C[REDACTED]
 ritto di Proprietà per 1/1;

[REDACTED] Diritto di usufrutto per la quota di 1/2;

In forza di denuncia di successione n.38, vol.301, registrata presso l'ufficio registro di Poggio Mir-
 teto in data 08/03/1963, trascritta in data 01/04/1963 in Rieti al R.P. n.685 ed in virtù di accetta-
 zione tacita di eredità trascritta in data 09/03/2026 ai nn. 2132/1769, conseguente atto di com-
 pravendita a rogito del notaio dr. Marco TERZI di Roma dell' 08/03/2004 rep.n.39170,
 racc.n.7915, trascritto il 13/03/2004 ai nn. 2316/1725.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione

7. PRATICHE EDILIZIE:

Gli immobili, ubicati nel centro storico, presentano caratteristiche costruttive e tipologiche
 riconducibili a epoca antecedente al 1° settembre 1967; pertanto, l'assenza di pratiche edilizie
 negli archivi comunali risulta compatibile con la loro presumibile datazione originaria.

7.1 Conformità edilizia:

In considerazione di quanto rilevato in loco e tenuto conto che gli immobili, ubicati nel centro
 storico, non presentano difformità edilizie riscontrabili rispetto allo stato legittimo ricostruibile, si
 attesta la loro conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione, B - Cantina

7.2 Conformità urbanistica:

Dati relativi ai seguenti corpi: A – Abitazione, B – Cantina

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	Approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5053 del 29.09.1998
Zona omogenea:	A - Centro storico
Norme tecniche di attuazione:	Art.23 - Zona A Centro storico "La zona A comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale..."
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico?	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI

Note sulla conformità urbanistica: Dalla verifica effettuata in relazione agli strumenti urbanistici
 vigenti e allo stato legittimo ricostruibile, non sono emerse irregolarità urbanistiche. Per quanto
 sopra si attesta la conformità urbanistica degli immobili.

Il bene ha una superficie utile di circa 62,00 mq. Dalla porta d'ingresso si accede direttamente alla Cucina di 16,55 mq con copertura con travi di legno a vista spiovente. Dalla Cucina si accede ad altro ambiente di circa 15,35 mq. Tramite un piccolo disimpegno di 2,60 mq si accede all'unico Bagno di 3,50 mq e tramite cinque gradini a salire, all'ultima stanza di 24,25 mq, con solaio in legno a vista a due falde.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Superficie utile complessiva di circa mq 62,00

L'edificio è stato costruito in epoca imprecisata, posto in centro storico;

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile da Hmax= 3.80 ml a Hmin=2.90 ml;

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

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni interne dell'immobile risultano buone, in quanto oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria.

Le condizioni esterne presentano invece carenze manutentive e possono ritenersi non adeguate.

Copertura **tipologia: a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**

Pavimentazione interna materiale: **cotto** condizioni: **buone**

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

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas e termosifoni
Stato impianto	da verificare
Potenza nominale	non nota

Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

APE (Attestazione Prestazione Energetica): Non presente. Ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica richiesto dal Giudice, non sono stati messi a disposizione il libretto di impianto né il libretto delle manutenzioni dell'impianto termico. L'APE è stato pertanto redatto ai soli fini della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, sulla base dei rilievi effettuati in loco e applicando, ove necessario, valori standard e criteri conservativi conformi alle Linee Guida Nazionali APE 2024 e alle UNI/TS 11300. In assenza dei libretti obbligatori, non è stato possibile procedere al deposito dell'Attestato presso il SIAPE/SIERT Regione Lazio.

L'APE allegato alla presente perizia non è valido ai fini della compravendita o della locazione, ma esclusivamente ai fini estimativi della procedura esecutiva.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – Abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito direttamente con il rilievo planimetrico avvenuto nel sopralluogo. Esso rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzera delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altra proprietà.

Per il calcolo delle superfici sono state usate le seguenti percentuali ponderate:

Superfici coperte:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino a 50 cm di spessore;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino a 25 cm di spessore;

Superfici scoperte:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e dei porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Per le pertinenze accessorie:

- 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie lorda totale è data dalla somma della superficie lorda dell'u.i.u. e della superficie lorda delle pertinenze, moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguaglio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Cucina/pranzo	sup reale lorda	23,39	1,00	23,39
Soggiorno	sup reale lorda	20,42	1,00	20,42
Disimpegno	sup reale lorda	4,60	1,00	4,60
Wc	sup reale lorda	5,27	1,00	5,27
Letto	sup reale lorda	31,34	1,00	31,34
		85,02		85,02

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - semestre 2

Zona: Montopoli di Sabina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 430,00

Valore di mercato max (€/mq): 650,00

Ambiente: In base alle verifiche svolte e a quanto rilevato in loco, non emergono elementi tali da richiedere indagini ambientali in relazione alla presenza di materiali potenzialmente inquinanti nei fabbricati o nel sottosuolo.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B - Cantina

L'unità immobiliare in oggetto è una cantina posta al piano terra di un fabbricato accessibile da Via San Bonaventura. Essa ha una forma pressoché rettangolare ed una Superficie utile di circa 21,00mq, con unico ingresso e finestra sulla via d'accesso. Gli altri lati confinano con altre unità immobiliari. La cantina non è dotata di impianti interni e il suo stato conservativo risulta insufficiente in quanto non sembra mai stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà - ROMANI Grazia Rosa

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie utile complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito in epoca imprecisata, posto in centro storico

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa H= 2.70 ml

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

Stato di manutenzione generale: Dalla verifica visiva effettuata, lo stato di manutenzione generale degli immobili risulta carente, con diffuse condizioni di degrado e assenza di interventi manutentivi recenti.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Impianti: Dalla verifica effettuata non risultano presenti impianti tecnologici funzionanti negli immobili in oggetto.

APE (Attestazione Prestazione Energetica): Non presente. Per l'unità immobiliare in oggetto, classificata in categoria C/2 (cantina), non risulta previsto l'obbligo di redazione dell'APE ai fini della procedura esecutiva, in quanto trattasi di locale non destinato ad uso residenziale né assimilabile a unità soggette a certificazione energetica.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Il calcolo della consistenza è stato eseguito

direttamente con il rilievo planimetrico avvenuto nel sopralluogo. Esso rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature esterne, delle tramezzature interne e fino alla mezzera delle murature perimetrali di divisione con le parti di uso comune e/o con altra proprietà.

Per il calcolo delle superfici sono state usate le seguenti percentuali ponderate:

Superfici coperte:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino a 50 cm di spessore;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino a 25 cm di spessore;

Superfici scoperte:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e dei porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Per le pertinenze accessorie:

- 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie lorda totale è data dalla somma della superficie lorda dell'u.i.u. e della superficie lorda delle pertinenze, moltiplicate per il relativo coefficiente di ragguaglio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Cantina	sup reale lorda	27,28	1,00	27,28
		27,28		27,28

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: Anno 2024 - semestre 2

Zona: Montopoli di Sabina

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400,00

Valore di mercato max (€/mq): 530,00

Ambiente: In base alle verifiche svolte e a quanto rilevato in loco, non emergono elementi tali da richiedere indagini ambientali in relazione alla presenza di materiali potenzialmente inquinanti nei fabbricati o nel sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento si trova, mediante la cosiddetta "stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato lordo commerciale e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. Tale valore unitario è stato desunto tramite la raccolta di informazioni presso agenzie immobiliari e tramite venditori e acquirenti della zona, relativamente a beni simili per destinazione d'uso, tipologia, vetustà e consistenza ubicati nella stessa zona. Le informazioni raccolte sono risultate in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri

tecnico-economici nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Le fonti di informazione dalle quali lo scrivente CTU ha attinto a vario titolo i dati utili all'espletamento del proprio incarico sono:

- 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: Quotazioni OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- Altre fonti di informazione: Compravendite di immobili siti nella stessa zona e con caratteristiche simili.

8.3 Valutazione corpi:

A - Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina/pranzo	23,39	€ 500,00	€ 11.695,00
Soggiorno	20,42	€ 500,00	€ 10.210,00
Disimpegno	4,60	€ 500,00	€ 2.300,00
Wc	5,27	€ 500,00	€ 2.635,00
Letto	31,34	€ 500,00	€ 15.670,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.510,00
Valore Finale			€ 42.510,00
Valore corpo			€ 42.510,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.510,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.510,00

B - Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	27,28	€ 450,00	€ 12.276,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.276,00
Valore Finale			€ 12.276,00
Valore corpo			€ 12.276,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.276,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.276,00

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	Abitazione di tipo popolare [A4]	85,02	€ 42.510,00	€ 42.510,00
B - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	27,28	€ 12.276,00	€ 12.276,00

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.

-€ 8.217,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Tenuto conto della usuale destinazione d'uso e utilizzazione pregressa degli immobili, gli stessi non si prestano a suddivisioni, in quanto risulterebbe impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromessi da servitù, pesi o limitazioni eccessive.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € 46.500,00

Elenco della documentazione allegata:

A – Planimetrie di rilievo

B - Documentazione fotografica

C – Risultanze visure catastali e ipotecarie

D- Documentazione edilizia e urbanistica

E - Quotazioni mercato immobiliare

F - Verbali sopralluoghi e ricevute accesso agli atti

G - Bozzetto descrittivo

H - Ricevute di invio bozza alle parti

I - Osservazioni critiche delle parti alla ctu

L – Atti di provenienza reperiti

M – APE Attestato di Prestazione Energetica

Data generazione:

02/06/2025

L'Esperto alla stima
ARCH. MASSIMO CAPASSO

ALLEGATO -A-
Planimetrie di rilievo stato attuale

1. Vista aerea
2. Piante di rilievo
3. Schemi per il calcolo delle superfici lorde

Vista aerea google heart

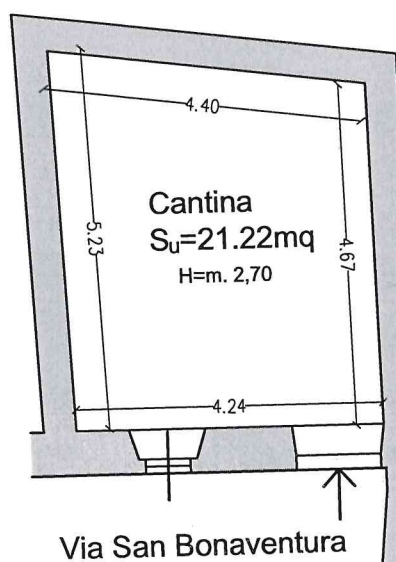


PIANTE DI RILIEVO

scala 1:100

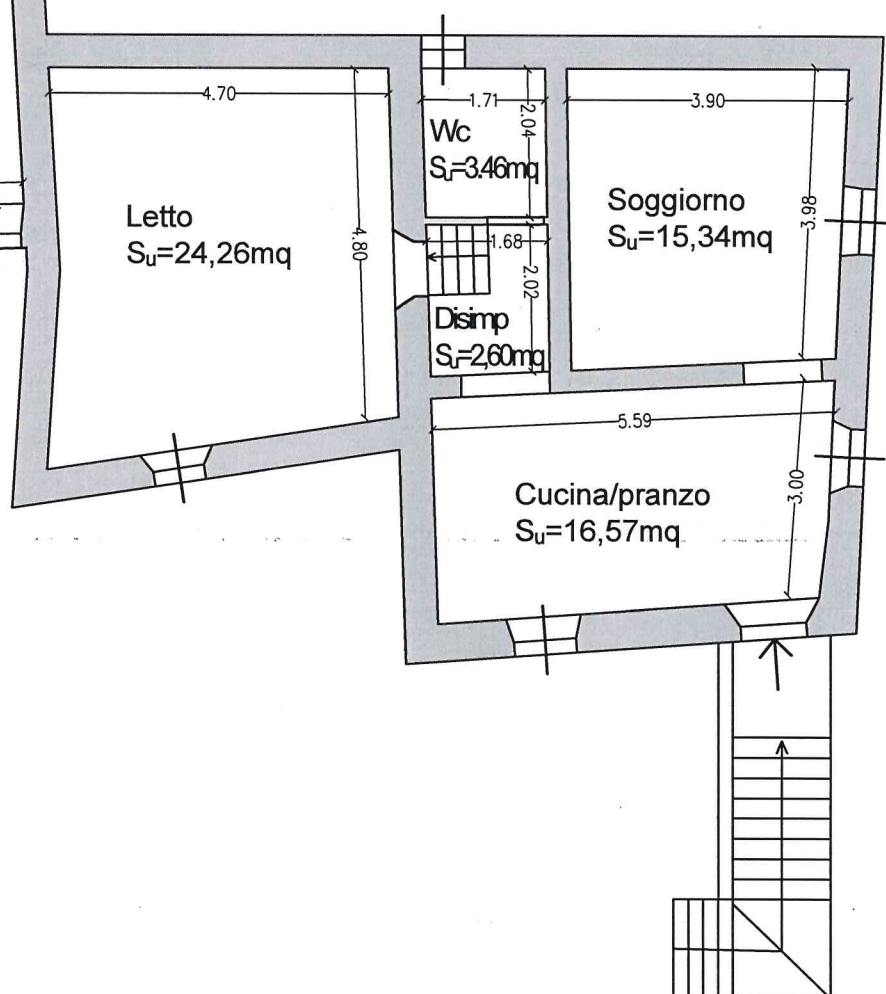
Cantina piano terra

(Foglio 10, Part.86, sub 3)



Abitazione piano primo

(Foglio 10, Part.86, sub 4)

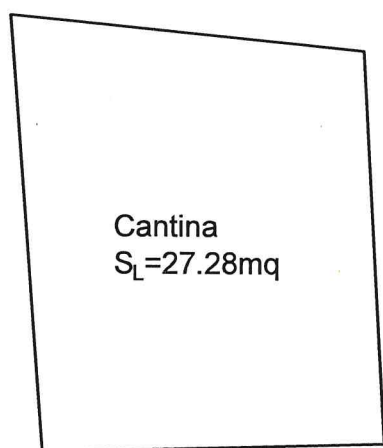


SCHEMI SUPERFICI LORDE

scala 1:100

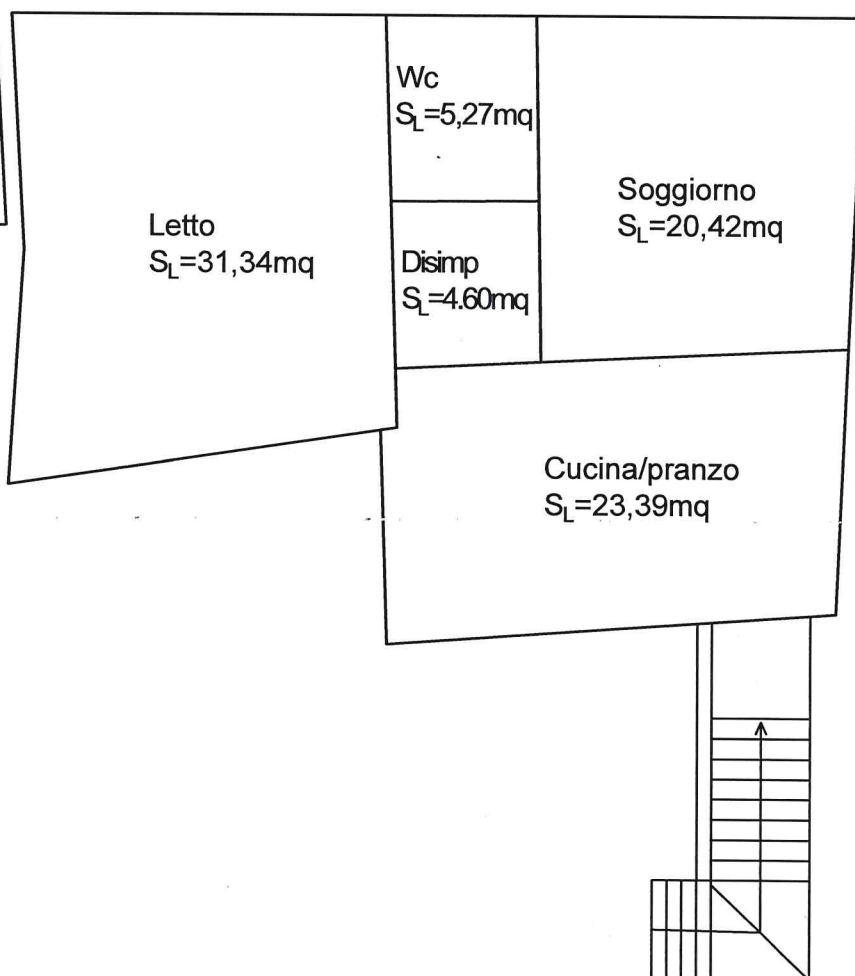
Cantina piano terra

(Foglio 10, Part.86, sub 3)



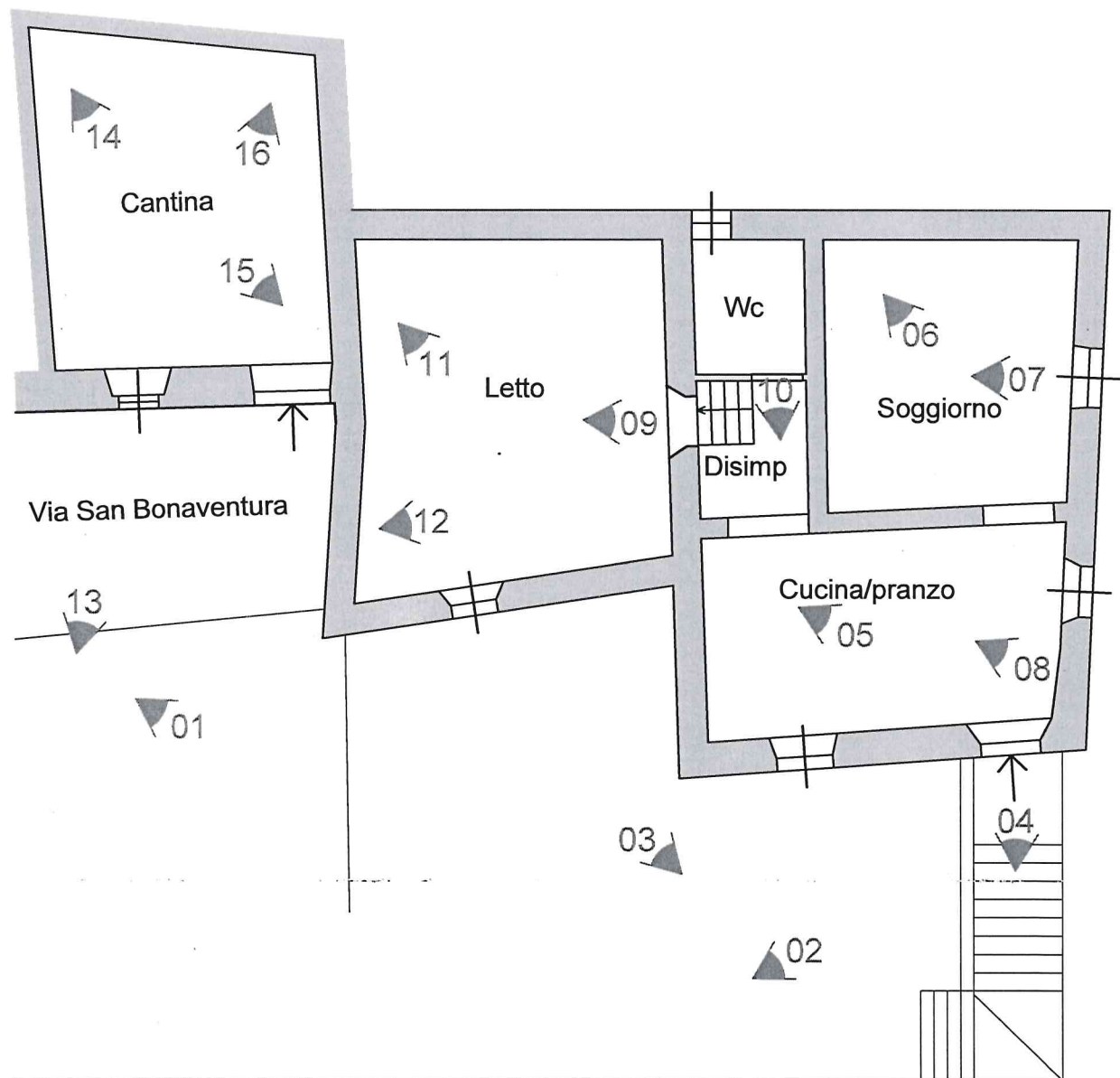
Abitazione piano primo

(Foglio 10, Part.86, sub 4)



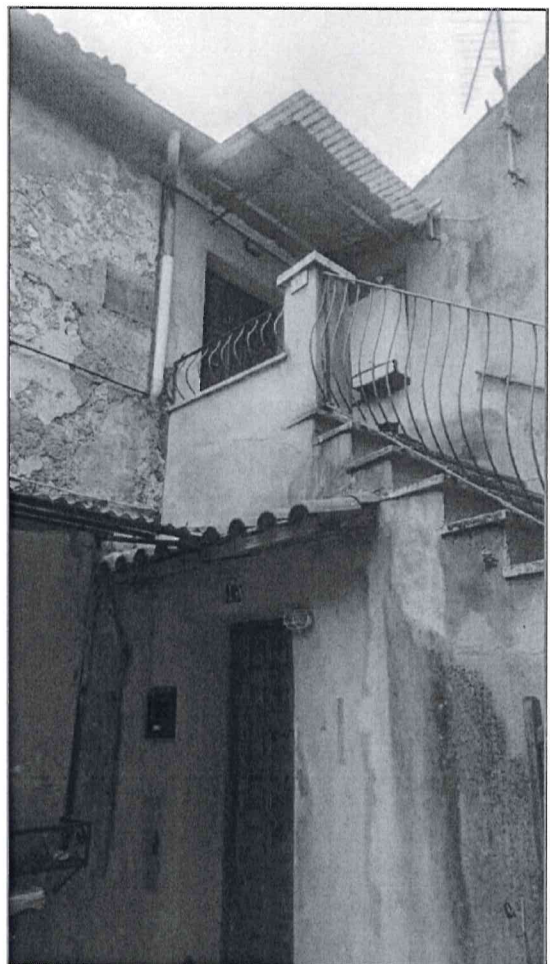
ALLEGATO -B-
Documentazione fotografica

Punti di vista fotografici





01 - Piazzetta e scala d'ingresso



02 - Portone e tettoia d'ingresso sulla scala



03 - Finestra della camera da letto



04 - Portone d'ingresso



09 - Dismpegno e scala di accesso alla camera da letto



10 - Wc



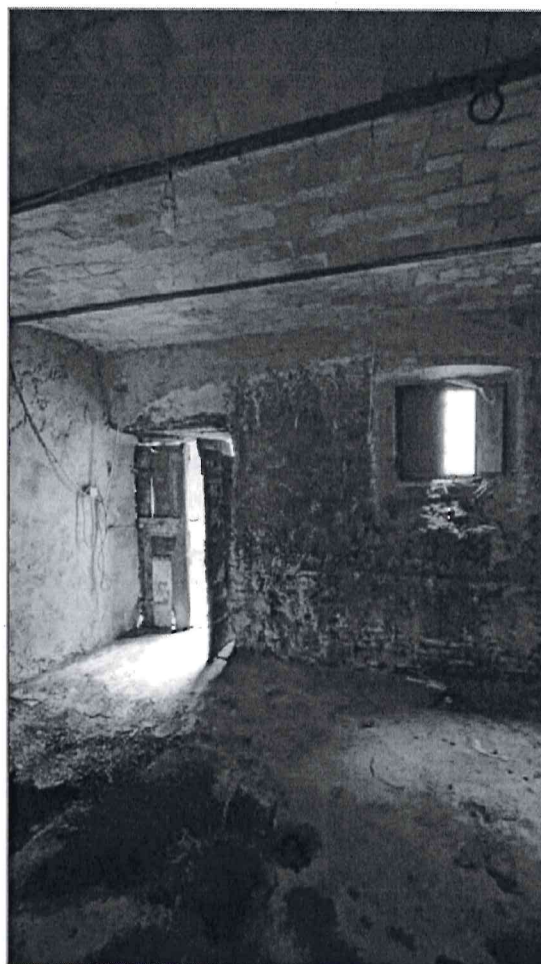
11 - Camera da letto



12 - Camera da letto verso la porta d'ingresso



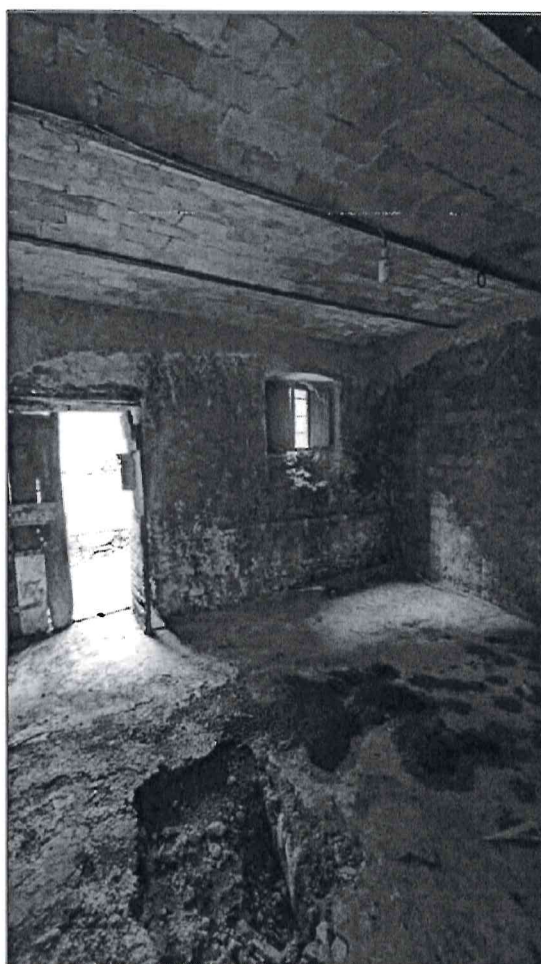
13 - Facciata della cantina su Via S. Bonaventura



14 - Interno della cantina verso l'ingresso



15 - Interno della cantina vista dall'ingresso



16 - Interno della cantina verso l'ingresso

ALLEGATO -C-

Risultanze ispezioni catastali e ipotecarie

1. estratto mappa catastale
2. visure catastali
3. planimetrie catastali
4. Aggiornamenti visure ipotecarie

estratto mappa catastale

Foglio 10, Part.IIa 86 - scala 1:2.000



Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/11/2024
Ora: 10:33:42
Numero Pratica: T85201/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/11/2024

Dati identificativi: Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio 10 Particella 86 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio 10 Particella 86

Classamento:

Rendita: **Euro 112,07**

Categoria **A/4^a**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio 10 Particella 86 Subalterno 4

Indirizzo: **VIA SAN BONAVENTURA n. 15 Piano 1**

Dati di superficie: Totale: **88 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **88 m²**

> Intestati catastali

> 1 **[REDACTED]**

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

☒ dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio 10 Particella 86 Subalterno 4

> **Indirizzo**

📅 **dall'impianto al 29/12/2003**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio **10** Particella **86** Subalterno **4**

VIA SAN BONAVENTURA n. 15 Piano 1

Partita: **42**

📅 **dal 29/12/2003 al 10/08/2004**

Immobile attuale

Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio **10** Particella **86** Subalterno **4**

VIA DI SAN BONAVENTURA n. 15 Piano 1

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
29/12/2003 Pratica n. RI0136993 in atti dal 29/12/2003
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
5403.1/2003)

📅 **dal 10/08/2004**

Immobile attuale

Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio **10** Particella **86** Subalterno **4**

VIA SAN BONAVENTURA n. 15 Piano 1

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2004
Pratica n. RI0076296 in atti dal 10/08/2004
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4432.1/2004)

> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 01/01/1992**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio **10** Particella **86** Subalterno **4**

Rendita: **Lire 124**

Categoria **A/6^{cl}**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**

Partita: **42**

📅 **dal 01/01/1992 al 29/12/2003**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio **10** Particella **86** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 27,89**

Rendita: **Lire 54.000**

Categoria **A/6^{cl}**, Classe **3**, Consistenza **2,0 vani**

Partita: **42**

📅 **dal 29/12/2003 al 10/08/2004**

Immobile attuale

Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio **10** Particella **86** Subalterno **4**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
29/12/2003 Pratica n. RI0136993 in atti dal 29/12/2003
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
5403.1/2003)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.)

Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/11/2024
Ora: 10:33:42
Numero Pratica: T85201/2024
Pag: 3 - Segue

Rendita: Euro 112,07
Categoria A/4⁰, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

701/94)

📅 dal 10/08/2004

Immobile attuale

Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)

Foglio 10 Particella 86 Subalterno 4

Rendita: Euro 112,07

Categoria A/4⁰, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/08/2004
Pratica n. RI0076296 in atti dal 10/08/2004
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4432.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)

Foglio 10 Particella 86 Subalterno 4

Totale: 88 m²

Totale escluse aree scoperte : 88 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
29/12/2003, prot. n. RI0136993

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687)(RI) Foglio 10 Particella 86 Sub. 4

📅 dal 30/06/1987 al 25/04/2000
Immobile attuale - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687)(RI) Foglio 10 Particella 86 Sub. 4

📅 dall'impianto al 25/04/2000
(deriva dall'atto 1)

📅 dal 25/04/2000 al 25/04/2000
Immobile attuale - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687)(RI) Foglio 10 Particella 86 Sub. 4

📅 dall'impianto al 25/04/2000
Diritto di: Da verificare u di 1/2 (deriva dall'atto 1)

📅 dal 25/04/2000 al 08/03/2004
Immobile attuale - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687)(RI) Foglio 10 Particella 86 Sub. 4

📅 dal 25/04/2000 al 08/03/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

📅 dal 08/03/2004 al 23/03/2006
Immobile attuale - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687)(RI) Foglio 10 Particella 86 Sub. 4

📅 dal 08/03/2004 al 23/03/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/04/2000 - RIUNIONE DI USF. DI [REDACTED] Voltura n. 8642.1/2003 - Pratica n. RI0115250 in atti dal 11/11/2003

3. Atto del 08/03/2004 Pubblico ufficiale TERZI MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 39170 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1725.1/2004 Reparto PI di RIETI in atti dal 15/03/2004

4. Atto del 23/03/2006 Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 17616 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1725.1/2006 Reparto PI di RIETI in atti dal 03/04/2006

Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/11/2024
Ora: 10:33:42
Numero Pratica: T85201/2024
Pag: 4 - Fine

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

☐ dal 23/03/2006 al 30/10/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED]
(deriva dall'atto 4)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

☐ dal 23/03/2006 al 30/10/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED]
(deriva dall'atto 4)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

☐ dal 30/10/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 30/10/2008 Pubblico ufficiale BELLINI
CARLO Sede POGGIO MIRTETO (RI) Repertorio n.
77588 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 9490.1/2008 Reparto PI di RIETI in
atti dal 05/11/2008

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/6: Abitazioni di tipo rurale
- d) A/4: Abitazioni di tipo popolare

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/11/2024

Dati identificativi: Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio 10 Particella 86 Subalterno 3

Partita: 895

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio 10 Particella 86

Classamento:

Rendita: Euro 24,79

Rendita: Lire 48.000

Categoria C/2^a, Classe 1, Consistenza 20 m²

Foglio 10 Particella 86 Subalterno 3

Indirizzo: VIA SAN BONAVENTURA n. 12 Piano T

Dati di superficie: Totale: 26 m²

> **Intestati catastali**

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto**

Immobile attuale

Comune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**

Foglio 10 Particella 86 Subalterno 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Indirizzo**📅 dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attualeComune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**Foglio **10** Particella **86** Subalterno **3**

VIA SAN BONAVENTURA n. 12 Piano T

Partita: **895**

> Dati di classamento**📅 dall'impianto al 01/01/1992**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attualeComune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**Foglio **10** Particella **86** Subalterno **3**Rendita: **Lire 70**Categoria **C/2^{al}**, Classe **1**, Consistenza **20 m²**Partita: **895****📅 dal 01/01/1992**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attualeComune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**Foglio **10** Particella **86** Subalterno **3**Rendita: **Euro 24,79**Rendita: **Lire 48.000**Categoria **C/2^{al}**, Classe **1**, Consistenza **20 m²**Partita: **895**

> Dati di superficie**📅 dal 09/11/2015**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attualeDati relativi alla planimetria : data di presentazione
01/01/1973, prot. n. AComune di **MONTOPOLI DI SABINA (F687) (RI)**Foglio **10** Particella **86** Subalterno **3**Totale: **26 m²**

Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/11/2024
Ora: 10:32:00
Numero Pratica: T83948/2024
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687)(RI) Foglio 10 Particella 86 Sub. 3

[REDACTED] 135
dal 08/03/2004 al 08/03/2004
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

[REDACTED]
dal 08/03/2004 al 23/03/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 08/03/2004 Pubblico ufficiale TERZI MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 39170 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1725.1/2004 Reparto PI di RIETI in atti dal 15/03/2004

[REDACTED]
dal 23/03/2006 al 30/10/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 23/03/2006 Pubblico ufficiale DI FAZIO CESIDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 17616 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1725.1/2006 Reparto PI di RIETI in atti dal 03/04/2006

[REDACTED]
dal 23/03/2006 al 30/10/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con A [REDACTED] (deriva dall'atto 3)

[REDACTED]
dal 30/10/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 30/10/2008 Pubblico ufficiale BELLINI CARLO Sede POGGIO MIRTETO (RI) Repertorio n. 77588 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9490.1/2008 Reparto PI di RIETI in atti dal 05/11/2008

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

3. planimetrie catastali

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Longarini Marcello

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Rieti N. 423

Comune di Montopoli Di Sabina

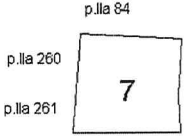
Sezione: Foglio: 10 Particella: 86

Protocollo n. RI0177532 del 07/10/2011

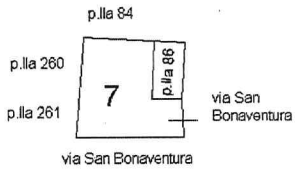
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO 2



PIANO 1

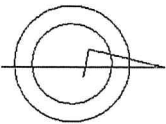
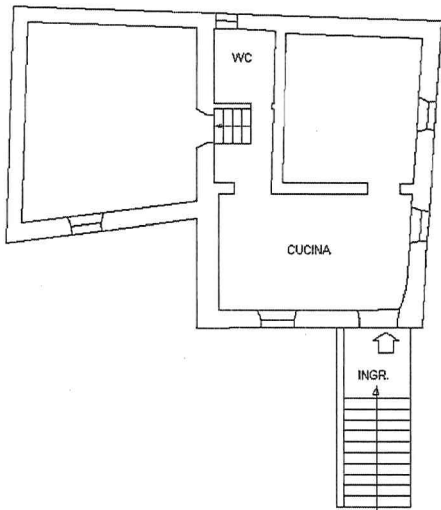


Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2024 - Comune di MONTOPOLI DI SABINA(F687) - < Foglio 10 Particella 86 >

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Rieti	Dichiarazione protocollo n. RI0136993 del 29/12/2003		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Montopoli Di Sabina		
	Via Di San Bonaventura	civ. 15	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Martelli Paolo	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 10	Prov. Roma	N. 7396
	Particella: 86		
	Subalterno: 4		

Scheda n. 1	Scala 1:200
-------------	-------------

PIANO PRIMO
Abitazione
h = 300



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2024 - Comune di MONTOPOLI DI SABINA(F687) - < Foglio 10 - Particella 86 - Subalterno 4 ->
VIA SAN BONAVENTURA n. 15 Piano I

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

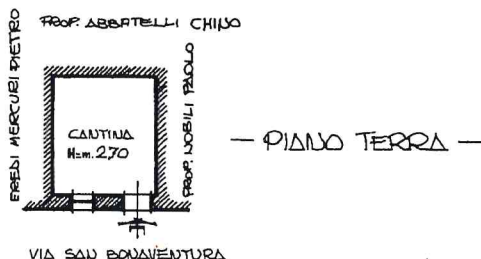
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 155)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEPOLI DI SABINA Via SAN BONAVENTURA n. 12

Ditta SORELLE SCARDELLI BERENICE (della GERMISIA), DELFINA, MAFALDA (della NEVIA), SABINA (della LIVES)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RIETI



IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
IL CAPO SEZIONE
(Geom. Princ. A. Sedlacchini)

[Signature]

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

28-3-974



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

FERNANDO NESCATELLI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di RIETI

DATA 15-7-1973

Firma: *[Signature]*

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1973 - Data: 18/11/2024 - n. T99181 - Richiedente: CPSMSM70A07H282Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO -D-

Documentazione edilizia e urbanistica

3. Risultanze accesso atti ufficio tecnico Comune
4. Stralcio di P.R.G.
5. P.T.P.R. Lazio - Vincoli Paesaggistici

1. Risultanze accesso atti ufficio tecnico Comune



COMUNE DI MONTOPOLI DI SABINA

(Provincia di Rieti)

Piazza Comunale, 2 - 02034 Montopoli di Sabina (Rieti) • Tel. 0765/27611-2-3 Fax 0765/276127
Cod. Fisc. e Partita IVA 00094140571

AREA 3° - TECNICO MANUTENTIVA E URBANISTICA

Prot.

Li 06.02.2025

Spett.le Arch. Massimo Capasso
Via dei Salici, 65
02100 Rieti

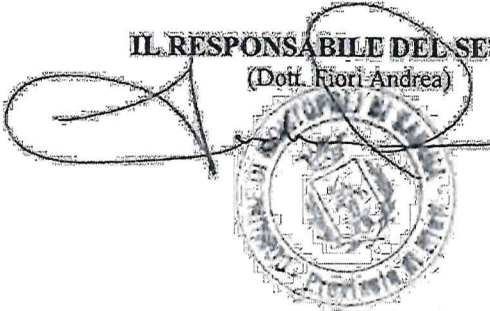
OGGETTO : Richiesta Accesso agli Atti ai sensi dell'art. 25 L. 07.08.1990 n. 241, e del D.P.R. 184/2006.

In riferimento alla vostra nota del 13.01.2025 ed acquisita al n. 402 di protocollo e relativamente alla richiesta di documentazione agli atti di questo ufficio *"inerente pratiche edilizie con riferimento all'immobili siti nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) distinto al NCT del medesimo Comune di cui al foglio 10, part.lla 86 sub3 (magazzino, civico 12) e sub 4 (abitazione, civico 15), proprietaria attuale : [REDACTED] si comunica che da una verifica, in base alle informazioni fornite, non risulta agli atti nessuna documentazione.*

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Dott. Fiori Andrea)



COMUNE DI MONTOPOLI (RI)

2. Stralcio P.R.G.

PIANO REGOLATORE GENERALE

L.17-8-1942 N°1150. E SUCCESSIVE MODIF. E INTEGR. - LR. 12-6-1975

PROGETTISTA:

DR. ARCH. NICOLA CANTATORE

N. Nicola Cantatore



IL SINDACO
[Signature]

STUDIO GEOMORFOLOGICO DEL TERRITORIO: UNIGEO

STUDIO AGRO - ECONOMICO E PEDOLOGICO DEL TERRITORIO: DR. AGR. F. FRATINI

IL SEGRETARIO COMUNALE

Allegato alla deliberazione consiliare n.71
del 10.11.1994 pubblicata dal 15.11.1994 al
30.11.1994 e depositato nella Segreteria Co-
munale dal 15.11.1994 al 15.12.1994

IL SEGRETARIO COM.LE
(Dr. Di Rocca Mauro)



ELABORATO N°

D

DATA: SETT. 1989

AGG.TI

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 23

ZONA A : CENTRO STORICO

La zona A comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Nell'ambito della zona A qualunque intervento edilizio e' subordinato allo strumento urbanistico attuativo. Fanno eccezione gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, come definiti al precedente art. 8, che riguardino esclusivamente opere interne alle singole unita' immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso esistenti (intese nell'ambito delle categorie omogenee di cui al precedente art. 21 e considerando unitariamente quelle relative alle lettere d) ed e)).

La zona A e' destinata prevalentemente alla residenza. In sede di strumento urbanistico attuativo, le destinazioni d'uso esistenti possono essere modificate con l'introduzione delle destinazioni d'uso corrispondenti alle categorie: b), c), d), e), f) con superficie non superiore a mq. 200 per ciascuna unita'; g); h); i); l); o); q).

Lo strumento attuativo dovra' prevedere, fra l'altro:

a) La eliminazione di tutte le superfetazioni o strutture edilizie in contrasto con il valore storico-artistico dell'edificio.

b) La disciplina delle destinazioni d'uso, nel rispetto, comunque, delle prescrizioni e indicazioni generali di cui al 3^a comma del presente articolo.

c) Le unita' minime di intervento e gli eventuali comparti obbligatori.

d) L'indicazione degli interventi ammessi nelle varie sottozone, in riferimento alle categorie generali indicate al precedente art. 8, con eventuale introduzione di sottocategorie.

e) Gli elementi strutturali caratterizzanti gli edifici (corpi scala, androni, cortili, passaggi interni) in modo da consentire in sede di progettazione esecutiva il rispetto o il ripristino dei caratteri storici di ogni singolo edificio, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico.

f) L'utilizzazione e le relative sistemazioni degli spazi viari, ivi compresi i parcheggi, nonche' la disciplina del traffico e le aree pedonali.

g) Elementi dell'arredo urbano.

3. PTPR Lazio Tav. 3 Beni Paesaggistuti

m057_0380

tp057_0682

tp057_0651

cs_40

057_0768

c057_0772

tp057_0553

cs_393

tp057_0551

tp057_0555

tp057_0556

cs_392

tp057_0496

tp057_0560

tp057_0491

tp057_0473

tp057_0557

tp057_0475

tp057_0558

tp057_0498

tp057_0486

tp057_0500

tp057_0497

tp057_0495

tp057_0486

tp057_0477

tp057_0499

tp057_0493

tp057_0480

tp057_0474

tp057_0482

tp057_0481

tp057_0492

tp057_0494

tp057_0554

tp057_0628

tp057_0638

tp057_0637

tp057_0641

tp057_0642

tp057_0639

tp057_0640

tp057_0643

tp057_0644

tp057_0645

tp057_0646

tp057_0647

tp057_0648

tp057_0649

tp057_0650

tp057_0651

tp057_0652

tp057_0653

tp057_0654

tp057_0655

tp057_0656

tp057_0657

tp057_0658

tp057_0659

tp057_0660

tp057_0661

tp057_0662

tp057_0663

tp057_0664

tp057_0665

tp057_0666

tp057_0667

tp057_0668

tp057_0669

tp057_0670

tp057_0671

tp057_0672

tp057_0673

tp057_0674

tp057_0675

tp057_0676

tp057_0677

tp057_0678

tp057_0679

tp057_0680

tp057_0681

tp057_0682

tp057_0683

tp057_0684

tp057_0685

tp057_0686

tp057_0687

tp057_0688

tp057_0689

tp057_0690

tp057_0691

tp057_0692

tp057_0693

tp057_0694

tp057_0695

tp057_0696

tp057_0697

tp057_0698

tp057_0699

tp057_0700

tp057_0701

tp057_0702

tp057_0703

tp057_0704

tp057_0705

tp057_0706

tp057_0707

tp057_0708

tp057_0709

tp057_0710

tp057_0711

tp057_0712

tp057_0713

tp057_0714

tp057_0715

tp057_0716

tp057_0717

tp057_0718

tp057_0719

tp057_0720

tp057_0721

tp057_0722

tp057_0723

tp057_0724

tp057_0725

tp057_0726

tp057_0727

tp057_0728

tp057_0729

tp057_0730

tp057_0731

tp057_0732

tp057_0733

tp057_0734

tp057_0735

tp057_0736

tp057_0737

tp057_0738

tp057_0739

tp057_0740

tp057_0741

tp057_0742

tp057_0743

tp057_0744

tp057_0745

tp057_0746

tp057_0747

tp057_0748

tp057_0749

tp057_0750

tp057_0751

tp057_0752

tp057_0753

tp057_0754

tp057_0755

tp057_0756

tp057_0757

tp057_0758

tp057_0759

tp057_0760

tp057_0761

tp057_0762

tp057_0763

tp057_0764

tp057_0765

tp057_0766

tp057_0767

tp057_0768

tp057_0769

tp057_0770

tp057_0771

tp057_0772

tp057_0773

tp057_0774

tp057_0775

tp057_0776

tp057_0777

tp057_0778

tp057_0779

tp057_0780

tp057_0781

tp057_0782

tp057_0783

tp057_0784

tp057_0785

tp057_0786

tp057_0787

tp057_0788

tp057_0789

tp057_0790

tp057_0791

tp057_0792

tp057_0793

tp057_0794

tp057_0795

tp057_0796

tp057_0797

tp057_0798

tp057_0799

tp057_0800

tp057_0801

tp057_0802

tp057_0803

tp057_0804

tp057_0805

tp057_0806

tp057_0807

tp057_0808

tp057_0809

tp057_0810

tp057_0811

tp057_0812

tp057_0813

tp057_0814

tp057_0815

tp057_0816

tp057_0817

tp057_0818

tp057_0819

tp057_0820

tp057_0821

tp057_0822

tp057_0823

tp057_0824

tp057_0825

tp057_0826

tp057_0827

tp057_0828

tp057_0829

tp057_0830

tp057_0831

tp057_0832

tp057_0833

tp057_0834

tp057_0835

tp057_0836

tp057_0837

tp057_0838

tp057_0839

tp057_0840

tp057_0841

tp057_0842

tp057_0843

tp057_0844

tp057_0845

tp057_0846

tp057_0847

tp057_0848

tp057_0849

tp057_0850

tp057_0851

tp057_0852

tp057_0853

tp057_0854

tp057_0855

tp057_0856

tp057_0857

tp057_0858

tp057_0859

tp057_0860

tp057_0861

tp057_0862

tp057_0863

tp057_0864

tp057_0865

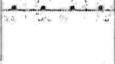
tp057_0866

tp057_0867

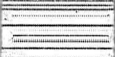
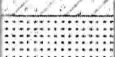
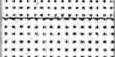
tp057_0868

Legenda

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004

Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

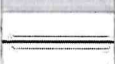
Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004

Beni ricognitivi di legge		a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
		b058_001	b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
		c058_001	c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
		d058_001	d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
		f058_001	f) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
		g058_001	g) protezione delle aree boscate	art.39 NTA
		h058_001	h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico	art. 40
		i058_001	i) protezione delle zone umide	art. 41
		m058_001	m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
		m058_001	m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
		m058_001	m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
		a058_001	a: riferimento alla lettera dell'art. 142 co. 1 D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

N.B.: le aree indicate nel co. 2 art. 142 D.Lgs. 42/2004 non sono individuate nel presente elaborato

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004

Beni ricognitivi di piano		taa_001	aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
		cs_001	insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
		tra_001	borghi dell'architettura rurale	art. 45
		trp_001	beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
		tp_001	beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
		tl_001	beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art.46 NTA
		tc_001	canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
		tg_001	beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carso ipogei e relativa fascia di rispetto	art. 48
		t..._001	t...: sigla della categoria dei beni identitario 001: numero progressivo	

	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali