
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **15/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-09-2020 ore 9:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIANLUCA VERICO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003 004

Esperto alla stima: Arch. Aldo Langone
Codice fiscale: LNLDA58C30H501W
Partita IVA: 00927280578
Studio in: Via delle Magnolie 7 - 02100 Rieti
Telefono: 0746/481497
Fax: 0746/481497
Email: archielle@libero.it
Pec: aldo.langone@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: - località Ferruti - Montopoli Di Sabina (Rieti) - 02034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento di piano terra con corte annessa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

██████████ nata a ██████████
(data e C.F. errati in realtà ██████████) Proprieta' 500/1000

██████████ nato a ██████████
(data e C.F. errati in realtà ██████████) Proprieta' 500/1000.

Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa ██████████
foglio 4, particella 279, subalterno 2, indirizzo Via Paradiso snc, piano S1, comune Montopoli di Sabina, categoria C/2, classe 3, superficie 85 mq, rendita € 144,87;

██████████ nata a ██████████ C.F. ██████████
(data e C.F. errati in realtà ██████████) Proprieta' 500/1000 e

██████████ C.F. ██████████
(data e C.F. errati in realtà ██████████) Proprieta' 500/1000.

Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa ██████████
foglio 4, particella 279, subalterno 5, indirizzo Via Paradiso snc, piano S1-T, comune Montopoli di Sabina, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 309,87;

██████████
(data e C.F. errati in realtà ██████████) Proprieta' 500/1000 e

██████████
(data e C.F. errati in realtà ██████████) Proprieta' 500/1000.

Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa ██████████
foglio 4, particella 279, subalterno 4, indirizzo Via Paradiso snc, piano T, comune Montopoli di Sabina, categoria BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2-5;

██████████
Proprieta' 1/2 e ██████████

██████████ Proprieta' 1/2.

Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa ██████████
sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 4, particella 357, qualità Ulliveto, classe 2, superficie catastale 28ha 10ca, reddito dominicale: € 7,98, reddito agrario: € 5,08

Lotto: 002

Corpo: Appartamento di piano primo con corte annessa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

██████████
(data e C.F. errati in realtà ██████████) Proprieta' 500/1000 e

(data e C.F. errati in realtà [redacted] Proprieta' 500/1000.
Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted]
 foglio 4, particella 279, subalterno 3, indirizzo **Via Paradiso - loc. Ferruti**, piano **S1**, comune **Montopoli di Sabina**, categoria **C/2**, classe **2**, superficie **107 mq**, rendita **€ 154,73**;

(data e C.F. errati in realtà [redacted] Proprieta' 500/1000 e [redacted]
 (data e C.F. errati in realtà [redacted] Proprieta' 500/1000.
Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted]
 foglio 4, particella 279, subalterno 7, indirizzo **Via Paradiso - loc. Ferruti**, piano **S1-1°**, comune **Montopoli di Sabina**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **5 vani**, rendita **€ 258,23**;

(data e C.F. errati in realtà [redacted] Proprieta' 500/1000 e [redacted]
 (data e C.F. errati in realtà [redacted] Proprieta' 500/1000.
Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted]
 foglio 4, particella 279, subalterno 6, indirizzo **Via Paradiso - loc. Ferruti**, piano **T**, comune **Montopoli di Sabina**, categoria **BCNC CORTE COMUNE AI SUB 3-7**;

Proprieta' 1/2 e [redacted]
 [redacted] Proprieta' 1/2
Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted]
 sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio 4, particella 193, qualità **Ulliveto**, classe **2**, superficie catastale **50ha 50are**, reddito dominicale: **€ 14,34**, reddito agrario: **€ 9,13**

Lotto: 003

Corpo A: Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Usufrutto 500/1000, [redacted]
 [redacted] Nuda proprieta' 1000/1000 e [redacted]
 [redacted] Usufrutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [redacted]
[redacted] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted]
 foglio 4, particella 92, subalterno 2, indirizzo **Via Ferruti snc**, piano **S1**, comune **Montopoli di Sabina**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza **7 vani**, rendita **€ 433,82**;

Usufrutto 500/1000, [redacted]
 [redacted] Nuda proprieta' 1000/1000 e [redacted]
 [redacted] Usufrutto 500/1000

**Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED]
[REDACTED] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli
esecutati, in morte del dante causa [REDACTED]
foglio 4, particella 92, subalterno 1, indirizzo Via Ferruti snc, piano T, comune Montopoli
di Sabina, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 2-3-5;**

Corpo B: Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali:

[REDACTED]
Usufrutto 500/1000, [REDACTED]
[REDACTED] Nuda proprieta' 1000/1000 e [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto 500/1000

**Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED]
[REDACTED] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli
esecutati, in morte del dante causa [REDACTED]
foglio 4, particella 92, subalterno 3, indirizzo Via Ferruti snc, piano S1, comune Montopoli
di Sabina, categoria C/3, classe 6, superficie 86 mq, rendita € 195,43;**

[REDACTED]
Usufrutto 500/1000 [REDACTED]
[REDACTED] Nuda proprieta' 1000/1000 e [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto 500/1000

**Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED]
[REDACTED] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli
esecutati, in morte del dante causa [REDACTED]
foglio 4, particella 92, subalterno 5, indirizzo Via Ferruti snc, piano S1, comune Montopoli
di Sabina, categoria C/3, classe 5, superficie 59 mq, rendita € 112,74;**

[REDACTED]
Usufrutto 500/1000, [REDACTED]
[REDACTED] Nuda proprieta' 1000/1000 e [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto 500/1000

**Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED]
[REDACTED] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli
esecutati, in morte del dante causa [REDACTED]
foglio 4, particella 92, subalterno 1, indirizzo Via Ferruti snc, piano T, comune Montopoli
di Sabina, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2-3-5, rendita € 433,82**

Corpo C: Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con
corte e terreni agricoli annessi

Categoria: Fabbricato rurale [R]

Dati Catastali:

[REDACTED]
Usufrutto 500/1000, [REDACTED]
[REDACTED] Nuda proprieta' 1000/1000 e [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto 500/1000

**Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED]
[REDACTED] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli
esecutati, in morte del dante causa [REDACTED]
sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 4, particella 266, qualità Fabbricato Rurale,
superficie catastale 2are 10ca;**

Usufrutto 500/1000, [redacted]
[redacted] Nuda proprieta' 1000/1000 e [redacted]
[redacted] Usufrutto 500/1000

**Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [redacted]
[redacted] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli
esecutati, in morte del dante causa [redacted]**
sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **267**, qualità **Fabbricato Rurale**,
superficie catastale **2are 40ca**;

Usufrutto 500/1000, [redacted]
[redacted] Nuda proprieta' 1000/1000 e [redacted]
[redacted] Usufrutto 500/1000

**Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [redacted]
[redacted] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli
esecutati, in morte del dante causa [redacted]**
sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **265**, qualità **Uliveto**, classe **2**,
superficie catastale **49are 90ca**, reddito dominicale: **€ 14,17**, reddito agrario: **€ 9,02**;

Usufrutto 500/1000, [redacted]
[redacted] Nuda proprieta' 1000/1000 e [redacted]
[redacted] Usufrutto 500/1000

**Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [redacted]
[redacted] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli
esecutati, in morte del dante causa [redacted]**
sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **99**, qualità **Vigneto**, classe **1**,
superficie catastale **95are 30ca**, reddito dominicale: **€ 91,05**, reddito agrario: **€ 51,68**

Corpo D: Terreno agricolo

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

[redacted]
Proprieta' 1/2 e [redacted]
[redacted] Proprieta' 1/2

**Intestazione errata per assenza di trascrizione con relativa voltura della denuncia di suc-
cessione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted]**
sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **195**, qualità **Ulliveto**, classe **2**,
superficie catastale **1ha 11are**, reddito dominicale: **€ 31,53**, reddito agrario: **€ 20,06**

Lotto: 004

Corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Dati Catastali:

[redacted]
Proprieta' 1/2 e [redacted]
[redacted] Proprieta' 1/2

**Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di suc-
cessione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted]**
sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **458 sub. 1**, categoria **F/3 p. T**
sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **458 sub. 2**, categoria **F/3 p. T**

Proprietà' 1/2 e

Proprietà' 1/2

Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **457 (gia' p.IIa 74)**, qualità **Uliveto**, classe **2**, superficie catastale **52are 92ca**, reddito dominicale: **€ 15,03**, reddito agrario: **€ 9,57**

Corpo B: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale

Categoria: Terreni agricoli

Dati Catastali:

Usufrutto 500/1000,

Nuda proprietà' 1000/1000 e

Usufrutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di
e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **72**, qualità **Fabbricato Rurale**, superficie catastale **36ca**;

Usufrutto 500/1000,

Nuda proprietà' 1000/1000 e

Usufrutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di
e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **73**, qualità **Uliveto**, classe **2**, superficie catastale **49are 40ca**, reddito dominicale: **€ 14,03**, reddito agrario: **€ 8,93**;

Usufrutto 500/1000,

Nuda proprietà' 1000/1000 e

Usufrutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di
e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **136**, qualità **Uliveto**, classe **2**, superficie catastale **39are 30ca**, reddito dominicale: **€ 11,16**, reddito agrario: **€ 7,10**

2. Stato di possesso

Bene: - località Ferruti - Montopoli Di Sabina (Rieti) - 02034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento di piano terra con corte annessa

Possesso: Nella disponibilità degli esecutati

Lotto: 002

Corpo: Appartamento di piano primo con corte annessa

Possesso: Nella disponibilità degli esecutati

Lotto: 003

Corpo A: Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato

Possesso: Nella disponibilità degli esecutati

Corpo B: Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia

Possesso: Nella disponibilità degli esecutati

Corpo C: Nella disponibilità degli esecutati

Possesso: Nella disponibilità degli esecutati

Corpo D: Terreno agricolo

Possesso: Nella disponibilità degli esecutati

Lotto: 004

Corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso

Possesso: Nella disponibilità degli esecutati

Corpo B: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale

Possesso: Nella disponibilità degli esecutati

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - località Ferruti - Montopoli Di Sabina (Rieti) - 02034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento di piano terra con corte annessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: Appartamento di piano primo con corte annessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo A: Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo B: Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo C: Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo D: Terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo B: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - località Ferruti - Montopoli Di Sabina (Rieti) - 02034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento di piano terra con corte annessa

Creditori Iscritti: [REDACTED] *(Creditore procedente)*

Lotto: 002

Corpo: Appartamento di piano primo con corte annessa

Creditori Iscritti: [REDACTED] *(Creditore procedente)*

Lotto: 003

Corpo A: Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato

Creditori Iscritti: [REDACTED] *(Creditore procedente)*

Corpo B: Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia

Creditori Iscritti: [REDACTED] *(Creditore procedente)*

Corpo C: Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi

Creditori Iscritti: [REDACTED] *(Creditore procedente)*

Corpo D: Terreno agricolo

Creditori Iscritti: [REDACTED] *(Creditore procedente)*

Lotto: 004

Corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso

Creditori Iscritti: [REDACTED] *(Creditore procedente)*

Corpo B: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale

Creditori Iscritti: [REDACTED] *(Creditore procedente)*

5. Comproprietari

Beni: - località Ferruti - Montopoli Di Sabina (Rieti) - 02034

Lotti: 001

Corpo: Appartamento di piano terra con corte annessa

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 002

Corpo: Appartamento di piano primo con corte annessa

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 003

Corpo A: Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato

Comproprietari: Nessuno

Corpo B: Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia

Comproprietari: Nessuno

Corpo C: Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi

Comproprietari: Nessuno

Corpo D: Terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

Lotti: 004

Corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso

Comproprietari: Nessuno

Corpo B: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - località Ferruti - Montopoli Di Sabina (Rieti) - 02034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento di piano terra con corte annessa

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: Appartamento di piano primo con corte annessa

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo A: Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato

Misure Penali: NO

Corpo B: Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia

Misure Penali: NO

Corpo C: Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi

Misure Penali: NO

Corpo D: Terreno agricolo

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso

Misure Penali: NO

Corpo B: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - località Ferruti - Montopoli Di Sabina (Rieti) - 02034

Lotto: 001

Corpo: Appartamento di piano terra con corte annessa

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 002

Corpo: Appartamento di piano primo con corte annessa

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 003

Corpo A: Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo B: Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo C: Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo D: Terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: NO

Lotto: 004

Corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo B: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: - località Ferruti - Montopoli Di Sabina (Rieti) - 02034

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 195.688,23

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 195.721,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 317.023,25

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 004

Prezzo da libero: € 131.925,52

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Montopoli Di Sabina (Rieti)**
località Ferruti – via Paradiso

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? No, Non risulta trascritta e presentata la denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa

E' stata trascritta accettazione tacita di eredità di [REDACTED]
 [REDACTED] in data 22/07/2016 form. nn. 5073, 5074, 5441 e 5442 di rep. (v. allegato 7 Lett. c)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento di piano terra con corte annessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti) CAP: 02034

località: Ferruti, via Paradiso

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

6/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] (data e C.F. errati in realtà [REDACTED] Proprieta' 500/1000 e [REDACTED]
 [REDACTED] (data e C.F. errati in realtà [REDACTED] Proprieta' 500/1000. **Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED]**
 foglio 4, particella 279, subalterno 2, indirizzo **Via Paradiso snc**, piano **S1**, comune **Montopoli di Sabina**, categoria **C/2**, classe **3**, superficie **85 mq**, rendita **€ 144,87**;

Note: l'appartamento e relativi annessi hanno accesso dalla via Paradiso attraverso la corte comune (ingresso area manovra) con gli altri subalterni dell'edificio, censita in C.F. al fg. 4 p.la 279 sub.1. Vedi elaborato planimetrico all.7 - elenco subalterni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] (data e C.F. errati in realtà [REDACTED] Proprieta' 500/1000 e [REDACTED] [REDACTED] (data e C.F. errati in realtà [REDACTED] Proprieta' 500/1000. **Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED]** foglio 4, particella 279, subalterno 5, indirizzo **Via Paradiso snc**, piano **S1-T**, comune **Montopoli di Sabina**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **6 vani**, rendita **€ 309,87**;

Note: l'appartamento e relativi annessi hanno accesso dalla via Paradiso attraverso la corte comune (ingresso area manovra) con gli altri subalterni dell'edificio, censita in C.F. al fg. 4 p.la 279 sub.1. Vedi elaborato planimetrico all.9 - elenco subalterni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] (data e C.F. errati in realtà [REDACTED] Proprieta' 500/1000 e [REDACTED] [REDACTED] (data e C.F. errati in realtà [REDACTED] Proprieta' 500/1000. **Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED]** foglio 4, particella 279, subalterno 4, indirizzo **Via Paradiso snc**, piano **T**, comune **Montopoli di Sabina**, categoria **BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2-5**;

Note: l'appartamento e relativi annessi hanno accesso dalla via Paradiso attraverso la corte comune (ingresso area manovra) con gli altri subalterni dell'edificio, censita in C.F. al fg. 4 p.la 279 sub.1. Vedi elaborato planimetrico all.9 - elenco subalterni.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] Proprieta' 1/2 e [REDACTED] Proprieta' 1/2.

Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED] sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio 4, particella 357, qualità **Ulliveto**, classe **2**, superficie catastale **28ha 10ca**, reddito dominicale: **€ 7,98**, reddito agrario: **€ 5,08**

Note: Sul terreno dovrà essere imposta servitù di passaggio permanente in favore del terreno fg. 4 p.la 193 facente parte del lotto n.2. Tale servitù dovrà essere costituita parallelamente ed in aderenza al confine sud della particella 357 (vedi elaborato n.6) ed avere un larghezza di mt.5

Confinanti nell'insieme: a nord: [REDACTED] ad est e sud: proprietà degli stessi esecutati (lotto 2 successivo); ad ovest: via Paradiso, salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alle planimetrie di censimento catastale depositate è stata riscontrata una diversa distribuzione interna e difformità nelle bucatore esterne, per il piano seminterrato; Mancanza della scala di collegamento tra piano seminterrato e terra.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale mediante procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta rappresentazione di tramezzature, bucatore e scala

Oneri catastali per presentazione n.2 pratiche DOCFA: € 100,00

Oneri tecnici per la redazione della variazione catastale di n.2 unità: € 700,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni in stima, posti ad altitudine di 250 slm, distano circa 3 km dal Comune di Montopoli di Sabina (RI) e sono ubicati in una zona a ridosso della frazione Ferruti, di circa 500 abitanti, del citato Comune capoluogo, con caratteristiche prettamente agricole e con edificazioni residenziali rare, seppur nelle immediate vicinanze di una nuova zona di espansione di recente costituzione.

Caratteristiche zona: molto periferica rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina, in zona agricola semi-isolata normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: Poggio Mirteto 2,3km , Castelnuovo di Farfa 4,5km, Fara in Sabina 5,1km, Fiano Romano (RM) 12,5km, Roma 55km, Rieti 45km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale di Nazzano, Tevere-Farfa.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Michele Arcangelo, Chiesa di Santa Maria degli Angeli, Chiesa di Santa Maria delle Grazie, Torre Ugonasca.

Principali collegamenti pubblici: autobus cotral 1km, Stazione Fs Passo Corese 20km, Autostrada A1 - Fiano Romano 25km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Disponibilità al momento del sopralluogo: nella disponibilità degli esecutati

Note: Parte esecutata ha fornito: - "contratto di affitto di fondo rustico e di fabbricati per uso vario" che si allega al n. 2 sotto la lettera A) da quale risulta l'affitto alla [REDACTED] tra altri beni, anche il fabbricato fg. 4 p.la 279 sub.5 e sub. 2 ed il terreno foglio 4 p.la 357. Tale contratto non risulta registrato; - "contratto di uso ed abitazione" che si allega al n. 2 sotto la lettera B) da quale risulta concesso in uso ed abitazione alla [REDACTED] genericamente l'immobile di via Paradiso n.71 senza specificazione di foglio e particella. Tale contratto non risulta registrato; - "contratto d'uso" che si allega al n. 2 sotto la lettera B) da quale risulta concesso in uso alla [REDACTED] il fabbricato fg. 4 p.la 279 sub.5. Tale contratto non risulta registrato.

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:

- a rogito di notaio Antonino Rando in data 20/01/1996 al n. 44951 di repertorio; trascritto a Rieti in data 26/01/1996 al n. al n.634 di formalità; **l'atto unilaterale d'obbligo edilizio** è stato contratto tra il [REDACTED] ed altri, per le particelle distinte al Catasto del Comune di Montopoli di Sabina al fg. 4 p.lla 211/p (oggi 279/p); p.lla 68 (oggi 279/p), p.lla 128/p.

- a rogito di notaio Antonino Rando in data 25/11/2000 al n. 60153 di repertorio; trascritto a Rieti in data 05/12/2000 al n. al n.5669 di formalità; **l'atto unilaterale d'obbligo edilizio** è stato contratto tra il [REDACTED] per la particella distinta al Catasto del Comune di Montopoli di Sabina al fg. 4 p.lla 211/ (oggi p.lla 279/p).

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 [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 260.000,00; importo capitale: € 130.000,00; a rogito di notaio Antonino Rando in data 20/03/1996 al n. 45333 di repertorio; iscritta a Rieti in data 22/03/1996/al n.212 di formalità;
Note: gravante sul fabbricato in corso di costruzione in Montopoli di Sabina su area distinta in catasto al foglio 4 particella 211 (oggi 279/p). Durata ipoteca: anni 10

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 260.000,00; importo capitale: € 130.000,00; a rogito di notaio Antonino Rando in data 31/01/1999 al n. 53643 di repertorio; iscritta a Rieti in data 02/04/1999/al n.363 di formalità;
Note: gravante sul fabbricato in corso di costruzione in Montopoli di Sabina su area distinta in catasto al foglio 4 particella 211 (oggi 279/p). Durata ipoteca: anni 10

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; a rogito di notaio Antonino Rando in data 23/01/2004 al n. 70709/17470 di repertorio; iscritta a Rieti in data 24/01/2004/al n.135 di formalità;
Note: gravante sul fabbricato in corso di costruzione in Montopoli di Sabina su area distinta in catasto al foglio 4 particelle 279, nonché, tra altri beni, sul terreno distinto in catasto al foglio 4 particella 211 (oggi 279/p). Detta ipoteca è annotata di restrizione di beni in data 03 marzo 2006 al n.1886/336 d'ordine e formalità, per altri beni non oggetto di perizia. Durata ipoteca: anni 20

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

in catasto al foglio 4 particella 357. Importo € 17.638,98 oltre spese successive ed interessi.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Documentazione ipocatastale aggiornata al 13/08/2020 (v.allegato 7 Lett. b).

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

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:

[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/2 dal 05/05/1984 al 16/03/2013 .

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Luigi Marchetti di Poggio Mirteto in data 05/05/1984 al n. 14230 di repertorio - registrato a Rieti in data 21/05/1984 al n. 1965; Trascritto a Rieti in data 16/05/1984 al n. al n.2981 di formalità.

Note: L'atto è relativo all'acquisto dei terreni siti nel Comune di Montopoli di Sabina distinti in catasto al foglio 4 particelle n.193 (già 193/a) - 196 (già 177/b) - 211 (già 192/b), su parte delle quali è stato edificato il fabbricato sito in Via Paradiso distinto in catasto al fg. 4 p.lla 279 in cui sono inseriti i subb. 2-4-5 nonché originanti la odierna particella 357.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/9, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/9, [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/9 dal 16/03/2013
ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di eredità devoluta per legge in morte del sig. [REDACTED] .

**Note: NON RISULTA TRASCITTA ALCUNA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL DEFUNTO [REDACTED]
[REDACTED] E' STATA TRASCITTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN FAVORE DI [REDACTED]
[REDACTED] IN DATA 22/07/2016 FORM. NN. 5073, 5074, 5441 E
5442 DI REP. (V. ALLEGATO 7 LETT. C).**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **P.E. n°7/1995 - Conc.Ed. n°3/1996**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un fabbricato rurale in via paradiso

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1995

Rilascio in data 23/01/1996 al n. di prot. 3

NOTE: La concessione è relativa alla realizzazione dell'intero fabbricato rurale sull'area distinta al fg. 4 p.lla 211 (oggi p.lla 279)

Numero pratica: **P.E. n°1/1997 - Conc.Ed. n°38/1997**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia rilasciata in variante alla precedente Conc. n.3 del 23/01/1996

Per lavori: di realizzazione di un fabbricato rurale in via paradiso - variante

Oggetto: 1a Variante

Presentazione in data 03/01/1997 al n. di prot. 43

Rilascio in data 15/09/1997 al n. di prot. 38

NOTE: La concessione è relativa alla realizzazione dell'intero fabbricato rurale sull'area distinta al fg. 4 p.lla 211 (oggi p.lla 279)

Numero pratica: **P.E. n°2/1999 - Conc.Ed. n°35/1999**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia e rinnovo rilasciata in variante alle precedenti Conc. n.3 del 23/01/1996 e n.38 del 15/09/1997

Per lavori: di realizzazione di un fabbricato rurale in via paradiso - variante

Oggetto: 2a Variante

Presentazione in data 26/04/1999 al n. di prot. 2846

Rilascio in data 18/11/1999 al n. di prot. 35

NOTE: La concessione è relativa alla realizzazione dell'intero fabbricato rurale sull'area distinta al fg. 4 p.lla 211 (oggi p.lla 279)

Numero pratica: **Pratica n.102/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla L.326/03 - L.R. 12/2004 e s.m.i.

Per lavori: di mutamento di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione di parte dell'appartamento del piano terra individuato in c.u. al fg. 4 p.lla 279 sub.5.

Oggetto: Sanatoria Edilizia

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 7816

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 2.414,00 importo residuo: €

NOTE: Tra gli atti edilizi/urbanistici individuati dall'U.T. del Comune di Montopoli Sabina e di cui alla relativa attestazione all. n.3, è inserita anche la nota prot. n.755 del 26/01/2010 con la quale si comunica al richiedente la sanatoria edilizia sig. [REDACTED] l'avvio del procedimento per il diniego del Permesso di Costruire in sanatoria. Dalla citata attestazione non risulta emesso atto di formale adozione del provvedimento negativo.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo, C.E. n.35/99, il piano interrato presenta un'ampliamento dei locali magazzini di circa 1 mt. utile sul lato controterra, per una superficie utile di mq. 11 circa. Modificata inoltre la distribuzione interna con tramezzature non previste in progetto, la scala di accesso al piano terra ed una buca esterna. Regolarizzabili mediante: Trattandosi di cubatura e superficie completamente interrate, le opere descritte sono regolarizzabili con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.15/08 (accertamento di conformità) previo pagamento dell'oblazione prevista dal comma 2 lettera c) e degli eventuali oneri concessori, nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale. Al progetto in sanatoria è propedeutica la verifica della compatibilità di quanto realizzato con la normativa sismica vigente, con idonei accertamenti strutturali di tipo puntuale, al fine di inoltrare richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria al competente ufficio regionale. Va rilevato che il diniego del nulla-osta sismico inficerebbe il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistica di cui sopra. L'oblazione irrogabile e gli oneri concessori sono da computarsi a cura dell'ufficio comunale a secondo della casistica prevista dalla L.R. 15/08 e si valutano in via puramente presuntiva in € 2.000,00. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in: € 2.000,00

Oblazione ed oneri concessori: € 2.000,00

Oneri tecnici: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Regionale n. 5053 del 29.09.1998 e pubblicato sul B.U.R. del 30.01.1999, n. 3
Zona omogenea:	"Zona C:Espansione-Sottozona C6" e Zona E:agricola - sottozona E1
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/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento di piano terra con corte annessa**

Il bene in stima è un appartamento di piano terra con accessori seminterrati e corte esterna di pertinenza, facenti parte di edificio pluripiano ubicato in zona molto decentrata rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina, ma limitrofa ad una lottizzazione di tipo residenziale. Vi si accede dalla Via Paradiso per mezzo di una corte comune (p.lla 279 sub.1) con l'altra unità immobiliare dell'edificio e di cui al lotto 2 successivo, transitando sulla corte di esclusiva proprietà (p.lla 279 sub. 4) destinata a camminamenti e giardino. L'appartamento è composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, bagno e disimpegno per una superficie utile complessiva di mq. 96,80 per un'altezza interna di mt. 2,85 oltre ad un balcone pavimentato di mq. 58,40 ed un terrazzo in battuto di cls di mq. 84. Vi sono annessi alcuni locali posti al piano seminterrato accessibili esternamente dalla corte esclusiva, adibiti a magazzini, cantina/garage ed accessori per una superficie utile complessiva di mq. 127,40 ed un'altezza interna di mt. 2,75 (al rustico).

L'appartamento è completo, agibile ed abitabile mentre i locali accessori sono al rustico con pavimentazioni, impianti e finiture da realizzare. Per la suddivisione fisica con il lotto n.2 successivo dovrà essere realizzato un tramezzo nel magazzino di piano seminterrato, presente sulle planimetrie catastali ma non in sito. La corte esterna esclusiva adibita a verde, camminamenti e rampa, ha una superficie utile complessiva di mq. 760. L'intero complesso è delimitato da reti e piantumazioni a siepe. Il lotto così costituito è completato da un terreno agricolo con numerose essenze di ulivo di età media, della superficie di 2.810,00 mq, accessibile dalla corte di proprietà esclusiva sopradescritta. Di conformazione regolare assimilabile ad un trapezio ha giacitura in declivio ma di facile lavorazione e buona esposizione.

Sul terreno dovrà essere imposta servitù di passaggio permanente in favore del terreno fg. 4 p.lla 193 facente parte del lotto n.2. Tale servitù dovrà essere costituita parallelamente ed in aderenza al confine sud della particella 357 (vedi elaborato n.6) ed avere un larghezza di mt.5. I costi saranno a carico dell' acquirente del lotto n. 2 dal quale valore sono stati decurtati.

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

2. Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

3. Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

4. Quota e tipologia del diritto

6/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.878,20**

Condizioni generali dell'immobile: Le caratteristiche e finiture sono riferite al solo appartamento in quanto, come antescritto, i locali seminterrati si trovano al rustico

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Solai	tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non accertabile condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non accertabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: non accertabile
Fognatura	tipologia: mista recapito: fossa biologica con pozzo a tenuta ispezionabilità : sufficiente condizioni: non accertabili conformità: non accertabile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL con bombolone condizioni: buone conformità: non accertabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: non accertabile

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **bombolone GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **discrete** conformità: **non accertabile**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i fabbricati: le superfici reali rilevate vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso e dall'utilizzo dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per la superficie residenziale. I coefficienti tengono altresì conto, nella fattispecie in esame, anche dello stato fisico delle varie porzioni (ultimate o da ultimare). Per i terreni: le superfici reali vengono moltiplicate per il valore a mq. desunto rapportando il Valore Agricolo Medio dell'agenzia delle Entrate (Euro/Ha) in base alla reale coltura insistente sulla singola particella in sede di sopralluogo (indipendentemente dalla destinazione catastale). Sono inoltre state eseguite indagini su siti internet di quotazioni immobiliari, sia per i terreni che fabbricati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento Piano Terra	superf. interna netta	96,80	1,00	96,80
Magazzini-Cantina/Garage Piano S1	superf. interna netta	127,40	0,35	44,59
Terrazzo/balcone Piano terra	sup reale netta	84,00	0,15	12,60
Corte esterna esclusiva P.T.-S1	sup reale netta	760,00	0,03	22,80
Terreno agricolo - Uliveto p.Ila 357	sup reale netta	2.810,00	1,00	2.810,00
3.878,20				2.986,79

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 2019 - Semestre 2

Zona: Suburbana/FERRUTI - Montopoli di Sabina

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

il metodo estimativo più idoneo appare quello comparativo, basato sui valori correnti di mercato di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della loro ubicazione, nonché della corte esterna esclusiva e delle relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato ed in particolare della situazione economica che caratterizza il settore edilizio.

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 del luogo;

quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per i fabbricati, Valori agricoli medi del Lazio dell'Agenzia delle Entrate per i terreni, oltre ad indagini su siti internet di quotazioni immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento di piano terra con corte annessa. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento Piano Terra	96,80	€ 1.300,00	€ 125.840,00
Magazzini-Cantina/Garage Piano S1	44,59	€ 1.300,00	€ 57.967,00
Terrazzo/balcone Piano terra	12,60	€ 1.300,00	€ 16.380,00
Corte esterna esclusiva P.T.-S1	22,80	€ 1.300,00	€ 29.640,00
Terreno agricolo - Uliveto p.lla 357	2.810,00	€ 2,15	€ 6.041,50
Valore corpo			€ 235.868,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 235.868,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 235.868,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento di piano terra con corte annessa	Abitazione di tipo civile [A2]	2.986,79	€ 235.868,50	€ 235.868,50

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%)	€ 35.380,28
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.800,00
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:	€ 195.688,23
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 195.688,23

**Beni in Montopoli Di Sabina (Rieti)
località Ferruti – via Paradiso**

Lotto: 002

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No, Non risulta trascritta e presentata la denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa

██████████
E' stata trascritta accettazione tacita di eredità di ██████████
██████████ in data 22/07/2016 form. nn. 5073, 5074, 5441 e 5442 di rep. (v. allegato 7 Lett. c)

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento di piano primo con corte annessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti) CAP: 02034

località: Ferruti, via Paradiso

Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Quota e tipologia del diritto

6/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ (data e C.F. errati in realtà ██████████ Proprieta' 500/1000 e ██████████

██████████ data e C.F. errati in realtà ██████████ Proprieta' 500/1000. **Intestazione errata**

per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa ██████████

foglio 4, particella 279, subalterno 3, indirizzo Via Paradiso - loc. Ferruti, piano S1, comune Montopoli di Sabina, categoria C/2, classe 2, superficie 107 mq, rendita € 154,73;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] (data e C.F. errati in realtà [redacted] Proprieta' 500/1000 e [redacted]
[redacted] (data e C.F. errati in realtà [redacted] Proprieta' 500/1000.

Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted]

foglio 4, particella 279, subalterno 7, indirizzo **Via Paradiso - loc. Ferruti**, piano **S1-1°**, comune **Montopoli di Sabina**, categoria **A/2**, classe **2**, consistenza **5 vani**, rendita **€ 258,23**;

Note: l'appartamento e relativi annessi hanno accesso dalla via Paradiso attraverso la corte comune (ingresso area manovra) con gli altri subalterni dell'edificio, censita in C.F. al fg. 4 p.la 279 sub.1. Vedi elaborato planimetrico all.16 - elenco subalterni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] (data e C.F. errati in realtà [redacted] Proprieta' 500/1000 e [redacted]
[redacted] data e C.F. errati in realtà [redacted] Proprieta' 500/1000.

Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted]

foglio 4, particella 279, subalterno 6, indirizzo **Via Paradiso - loc. Ferruti**, piano **T**, comune **Montopoli di Sabina**, categoria **BCNC CORTE COMUNE AI SUB 3-7**;

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[redacted] Proprieta' 1/2 e [redacted] Proprieta' 1/2

Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted]

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio 4, particella 193, qualità **Ulliveto**, classe **2**, superficie catastale **50ha 50are**, reddito dominicale: **€ 14,34**, reddito agrario: **€ 9,13**

Note: l'appartamento e relativi annessi hanno accesso dalla via Paradiso attraverso la corte comune (ingresso area manovra) con gli altri subalterni dell'edificio, censita in C.F. al fg. 4 p.la 279 sub.1. Vedi elaborato planimetrico all.16 - elenco subalterni.

Confinanti nell'insieme: a nord ed ovest: [redacted] proprietà degli stessi esecutati (lotto 1 precedente), via Paradiso; ad est: [redacted]
[redacted] a sud: [redacted] salvo altri e diversi confini.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto allo stato attuale, nelle planimetrie di censimento catastale depositate non sono riportati: - al piano seminterrato, l'ampliamento in corrispondenza dell'ingresso al locale magazzino e le diverse bucatore esterne; - al piano primo, la scala di collegamento con il sottotetto ad uso sgombero ed il sottotetto stesso.

Regolarizzabili mediante: Tipo mappale con procedura PREGEO e variazione delle planimetrie con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento al piano seminterrato, bucatore esterne, variazioni interne al piano primo/sottotetto.

Diritti di presentazione pratica PREGEO e DOCFA: € 209,00

Oneri tecnici per la redazione del PREGEO e del DOCFA: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.709,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni in stima, posti ad altitudine di 250 slm, distano circa 3 km dal Comune di Montopoli di Sabina (RI) e sono ubicati in una zona a ridosso della frazione Ferruti, di circa 500 abitanti, del citato Comune capoluogo, con caratteristiche prettamente agricole e con edificazioni residenziali rade, seppur nelle immediate vicinanze di una nuova zona di espansione di recente costituzione.

Caratteristiche zona: molto periferica rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina, in zona agricola semi-isolata normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: Poggio Mirteto 2,3km, Castelnuovo di Farfa 4,5km, Fara in Sabina 5,1km, Fiano Romano (RM) 12,5km, Roma 55km, Rieti 45km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale di Nazzano, Tevere-Farfa.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Michele Arcangelo, Chiesa di Santa Maria degli Angeli, Chiesa di Santa Maria delle Grazie, Torre Ugonasca.

Principali collegamenti pubblici: autobus cotral 1km, Stazione Fs Passo Corese 20km, Autostrada A1 - Fiano Romano 25km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Disponibilità al momento del sopralluogo: nella disponibilità degli esecutati

Note: Parte esecutata ha fornito: - "contratto di affitto di fondo rustico e di fabbricati per uso vario" che si allega al n. 2 sotto la lettera A) da quale risulta l'affitto alla [REDACTED] tra altri beni, anche il fabbricato fg. 4 p.lla 279 sub.3 e sub. 7 ed il terreno foglio 4 p.lla 193. Tale contratto non risulta registrato; - "contratto di uso ed abitazione" che si allega al n. 2 sotto la lettera B) da quale risulta concesso in uso ed abitazione alla [REDACTED] tra altri beni, l'immobile di via Paradiso n.73/B foglio 4 p.lla 279 sub.7. Tale contratto non risulta registrato.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- a rogito di notaio Antonino Rando in data 20/01/1996 al n. 44951 di repertorio; trascritto a Rieti in data 26/01/1996 al n. al n.634 di formalità; **l'atto unilaterale d'obbligo edilizio** è stato contratto tra i [REDACTED] ed altri, per le particelle distinte al Catasto del Comune di Montopoli di Sabina al fg. 4 p.lla 211/p (oggi 279/p); p.lla 68 (oggi 279/p), p.lla 128/p.

- a rogito di notaio Antonino Rando in data 25/11/2000 al n. 60153 di repertorio; trascritto a Rieti in data 05/12/2000 al n. al n.5669 di formalità; **l'atto unilaterale d'obbligo edilizio** è stato contratto tra [REDACTED] per la particella distinta al Catasto del Comune di Montopoli di Sabina al fg. 4 p.lla 211/ (oggi p.lla 279/p).

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

12.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 260.000,00; importo capitale: € 130.000,00; a rogito di notaio Antonino Rando in data 20/03/1996 al n. 45333 di repertorio; iscritta a Rieti in data 22/03/1996/al n.212 di formalità;

Note: gravante sul fabbricato in corso di costruzione in Montopoli di Sabina su area distinta in catasto al foglio 4 particelle 211 (oggi 279/p) e 193. Durata ipoteca: anni 10

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 260.000,00; importo capitale: € 130.000,00; a rogito di notaio Antonino Rando in data 31/01/1999 al n. 53643 di repertorio; Iscritta a Rieti in data 02/04/1999/al n.363 di formalità;

Note: gravante sul fabbricato in corso di costruzione in Montopoli di Sabina su area distinta in catasto al foglio 4 particelle 211 (oggi 279/p) e 193. Durata ipoteca: anni 10

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00; a rogito di notaio Antonino Rando in data 23/01/2004 al n. 70709/17470 di repertorio; iscritta a Rieti in data 24/01/2004/al n.135 di formalità;

Note: gravante sul fabbricato in corso di costruzione in Montopoli di Sabina su area distinta in catasto al foglio 4 particella 279, nonché, tra altri beni, sui terreni distinti in catasto al foglio 4 particella 211 (oggi 279/p) e 193. Detta ipoteca è annotata di restrizione di beni in data 03 marzo 2006 al n.1886/336 d'ordine e formalità per altri beni non oggetto di perizia. Durata ipoteca: anni 20

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; a rogito di notaio Carlo Bellini in data 22/09/2005 al n. 58440/15925 di repertorio; iscritta a Rieti in data 28/09/2005/al n.1836 di formalità;

Note: gravante, tra altri beni, anche sul terreno in Montopoli di Sabina, distinto in catasto al foglio 4 particelle 211 (oggi 279/p) e 193. Durata ipoteca: anni 20

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]; derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 2.300.000,00; importo capitale: € 1.150.000,00; a rogito di notaio Carlo Bellini in data 21/04/2008 al n. 74655/20678 di repertorio; iscritta a Rieti in data 23/04/2008/al n.612 di formalità;

Note: gravante, tra gli altri beni, sul fabbricato sito in Montopoli di Sabina via Paradiso distinto in catasto al foglio 4 particella 279 subb.3 - 7, nonchè sui terreni distinti in catasto al foglio 4 particelle 193 - 211. Durata ipoteca: anni 20

- **Ipoteca legale attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ULIANA; Derivante da: ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.L.gs. 193/01; importo ipoteca: € 114.127,58; importo capitale: € 57.063,79; a rogito di pubblico ufficiale [REDACTED] in data 09/06/2010 al n. 116092/96 di repertorio; iscritta a Rieti in data 11/06/2010/al n.1331 di formalità; Note: gravante, tra gli altri beni, sulla porzione di fabbricato sito in Montopoli di Sabina via Paradiso distinto in catasto al foglio 4 particella 279 sub. 3.

- **Ipoteca giudiziale attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 23.532,09; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Cuneo in data 22/01/2014 al n. 2333 di repertorio; iscritta a Rieti in data 13/03/2014/al n.138 di formalità;

Note: gravante, tra gli altri beni, sul fabbricato sito in Montopoli di Sabina via Paradiso distinto in catasto al foglio 4 particella 279 subb. 3 - 7, nonchè sul terreno distinto in catasto al foglio 4 particelle 193.

12.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; a rogito di pubblico Ufficiale del Tribunale di Rieti in data 11/12/2014 al n. 892 di repertorio; trascritto a Rieti in data 12/01/2015 al n. 74 di formalità; gravante, tra gli altri beni, su fabbricato sito in Montopoli di Sabina via Paradiso distinto in catasto al foglio 4 particella 279 subb. 3 - 7 e sul terreno distinto in catasto al foglio 4 particelle 193. Importo € 35.653,41 oltre spese successive ed interessi.

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Rieti - atto giudiziario in data 11/12/2014 al n. 891 di repertorio; trascritto a Rieti in data 12/01/2015 al n. al n.75 di formalità; gravante, tra gli altri beni, su fabbricato sito in Montopoli di Sabina via Paradiso distinto in catasto al foglio 4 particella 279 subb. 3 - 7 e sul terreno distinto in catasto al foglio 4 particelle 193. Importo € 17.638,98 oltre spese successive ed interessi.

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Documentazione ipocatastale aggiornata al 13/08/2020 (v.allegato 7 Lett. b).

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

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

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 , [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/2 dal 05/05/1984 al 16/03/2013 .

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Luigi Marchetti di Poggio Mirteto in data 05/05/1984 al n. 14230 di repertorio - registrato a Rieti in data 21/05/1984 al n. 1965; Trascritto a Rieti in data 16/05/1984 al n. al n.2981 di formalità.

Note: L'atto è relativo all'acquisto dei terreni siti nel Comune di Montopoli di Sabina distinti in catasto al foglio 4 particelle n.193 (già 193/a) - 196 (già 177/b) - 211 (già 192/b), su parte delle quali è stato edificato il fabbricato sito in Via Paradiso distinto in catasto al fg. 4 p.lla 279 in cui sono inseriti i subb. 3-6-7 nonché fa parte la odierna particella 193.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 6/9, [REDACTED]

proprietà per 1/9, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/9, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/9 dal 16/03/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di eredità devoluta per legge in morte del sig. [REDACTED] in data 16.03.2013 .

Note: NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL DEFUNTO [REDACTED]

[REDACTED] E' STATA TRASCRITTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ IN FAVORE DI [REDACTED]

[REDACTED] IN DATA 22/07/2016 FORM. NN. 5073, 5074, 5441 E 5442 DI REP. (V. ALLEGATO 7 LETT. C).

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **P.E. n°7/1995 - Conc.Ed. n°3/1996**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia rilasciata in variante alla precedente Conc. n.3 del 23/01/1996

Per lavori: di realizzazione di un fabbricato rurale in via Paradiso - loc. Ferruti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/07/1995

Rilascio in data 23/01/1996 al n. di prot. 3

NOTE: La concessione è relativa alla realizzazione dell'intero fabbricato rurale sull'area distinta al fg. 4 p.lla 211 (oggi p.lla 279)

Numero pratica: **P.E. n°1/1997 - Conc.Ed. n°38/1997**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia rilasciata in variante alla precedente Conc. n.3 del 23/01/1996

Per lavori: di realizzazione di un fabbricato rurale in via Paradiso - variante

Oggetto: 1a Variante

Presentazione in data 03/01/1997 al n. di prot. 43

Rilascio in data 15/09/1997 al n. di prot. 38

NOTE: La concessione è relativa alla realizzazione dell'intero fabbricato rurale sull'area distinta al fg. 4 p.lla 211 (oggi p.lla 279)

Numero pratica: **P.E. n°2/1999 - Conc.Ed. n°35/1999**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia e rinnovo rilasciata in variante alle precedenti Conc. n.3 del 23/01/1996 e n.38 del 15/09/1997

Per lavori: di realizzazione di un fabbricato rurale in via Paradiso - variante

Oggetto: 2a Variante

Presentazione in data 26/04/1999 al n. di prot. 2846

Rilascio in data 18/11/1999 al n. di prot. 35

NOTE: La concessione è relativa alla realizzazione dell'intero fabbricato rurale sull'area distinta al fg. 4 p.lla 211 (oggi p.lla 279)

Numero pratica: **Pratica n.101/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla L.326/03 - L.R. 12/2004 e s.m.i.

Per lavori: di costruzione di un locale cantina annessa all'abitazione in via Paradiso

Oggetto: Sanatoria Edilizia

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 7815

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

L'importo è stato saldato? Sì. Importo saldato: € 2.194,00 importo residuo: €

NOTE: Tra gli atti edilizi/urbanistici individuati dall'U.T. del Comune di Montopoli Sabina e di cui alla relativa attestazione all. n.3, è inserita anche la nota prot. n.756 del 26/01/2010 con la quale si comunica al richiedente la sanatoria edilizia sig. [REDACTED] l'avvio del procedimento per il diniego del Permesso di Costruire in sanatoria. Dalla citata attestazione non risulta emesso atto di formale adozione del provvedimento negativo.

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo, C.E. n.35/99, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - il piano interrato presenta un'ampliamento dei locali magazzini di circa 1 mt. utile sul lato controterra e di circa 0,70 mt. utile sul lato fuoriterra, per una superficie utile di mq. 12,00 circa. È stato inoltre realizzato un ampliamento di circa mq. 3,00 in corrispondenza dell'ingresso al locale magazzino oltre alla trasformazione di bucaure esterne; - il piano primo abitativo è stato unito al piano sottotetto, completamente al rustico ed ad uso sgombero, per di una scala interna e praticando un'asola sul solaio plafone di separazione tra i piani. Regolarizzabili mediante: Trattandosi di cubatura e superficie completamente interrate e di opere interne non incidenti sulla cubatura generale autorizzata, le

opere descritte sono regolarizzabili con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 22 della L.R. n.15/08 (accertamento di conformità) previo pagamento dell'oblazione prevista dal comma 2 lettera c) e degli eventuali oneri concessori, nella misura stabilita dal competente Ufficio Tecnico Comunale. Al progetto in sanatoria è propedeutica la verifica della compatibilità di quanto realizzato con la normativa sismica vigente, con idonei accertamenti strutturali di tipo puntuale, al fine di inoltrare richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria al competente ufficio regionale. Va rilevato che il diniego dell'autorizzazione sismica inficerebbe il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistica di cui sopra. L'oblazione irrogabile e gli oneri concessori sono da computarsi a cura dell'ufficio comunale a secondo della casistica prevista dalla L.R. 15/08 e si valutano in via puramente presuntiva in € 2.000,00. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti a tale casistica e in via puramente presuntiva si valutano in: € 2.000,00

Oblazione ed oneri concessori: € 2.000,00

Oneri tecnici: € 2.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Regionale n. 5053 del 29.09.1998 e pubblicato sul B.U.R. del 30.01.1999, n. 3
Zona omogenea:	Zona E:agricola - sottozona E1"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento di piano primo con corte annessa

Il bene in stima è un appartamento di piano primo con accessori seminterrati e corte esterna di pertinenza, facenti parte di edificio pluripiano ubicato in zona molto decentrata rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina, ma limitrofa ad una lottizzazione di tipo residenziale. Vi si accede dalla Via Paradiso per mezzo di una corte comune (p.lla 279 sub.1) con l'altra unità immobiliare dell'edificio e di cui al lotto 1 precedente, transitando sulla corte di esclusiva proprietà (p.lla 279 sub. 6) destinata a camminamenti e giardino e quindi sul terrazzo, di mq. 68,50, che costituisce la copertura di parte dei locali seminterrati.

É composto da soggiorno/pranzo, cucina, due camere, bagno e disimpegno per una superficie utile complessiva di mq. 96,10 per un'altezza interna di mt. 2,75 oltre ad un balcone pavimentato di mq. 29,40. Collegato all'appartamento per mezzo di una scala interna in legno vi è un piano sottotetto completamente al rustico che sviluppa una superficie utile complessiva di mq. 146,80 ed altezze interne variabili da un minimo di mt. 0,40 ad un massimo di mt. 2,45 (al rustico).

I locali accessori posti al piano seminterrato, accessibili esternamente dalla corte esclusiva, adibiti a magazzini, cantina/garage e ripostigli, hanno una superficie utile complessiva di mq. 129,10 ed un'altezza interna di mt. 2,75 (al rustico). L'appartamento è completo, agibile ed abitabile mentre i locali accessori seminterrati son al rustico con pavimentazioni, impianti e finiture da realizzare. Per la suddivisione fisica con il lotto n.1 precedente dovrà essere realizzato un tramezzo nel magazzino, presente nelle planimetrie catastali ma non in sito.

La corte esterna esclusiva adibita a verde, camminamenti e rampa, ha una superficie utile complessiva di mq. 450. L'intero complesso è delimitato da reti e piantumazioni a siepe. Il lotto così costituito è completato da un terreno agricolo con numerose essenze di ulivo di età media, della superficie di 5.050,00 mq. di conformazione irregolare ha giacitura in declivio ma di facile lavorazione e buona esposizione. Detto terreno, distinto al C.T. al fg. 4 p.lla 193, sarà accessibile dalla corte di proprietà esclusiva sopradescritta per mezzo di una servitù di passaggio permanente che dovrà essere imposta sul terreno fg. 4 p.lla 357, facente parte del lotto 1 precedente. Tale servitù, dovrà essere costituita parallelamente ed in aderenza al confine sud della particella 357 (vedi elaborato n.14) ed avere un larghezza di mt.5.

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

2. Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

3. Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

4. Quota e tipologia del diritto

6/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.969,90**

Condizioni generali dell'immobile: Le caratteristiche e finiture sono riferite al solo appartamento in quanto, come antescritto, i locali seminterrati e sottotetto si trovano al rustico

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non accertabili

Solai	tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non accertabile condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non accertabile rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: non accertabile
Fognatura	tipologia: mista recapito: fossa biologica con pozzo a tenuta ispezionabilità : sufficiente condizioni: non accertabili conformità: non accertabile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL con bombolone condizioni: buone conformità: non accertabile
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: non accertabile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL con bombolone diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non accertabile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i fabbricati: le superfici reali rilevate vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base

alla destinazione d'uso e dall'utilizzo dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per la superficie residenziale. I coefficienti tengono altresì conto, nella fattispecie in esame, anche dello stato fisico delle varie porzioni (ultimate o da ultimare). Per i terreni: le superfici reali vengono moltiplicate per il valore a mq. desunto rapportando il Valore Agricolo Medio dell'agenzia delle Entrate (Euro/Ha) in base alla reale coltura insistente sulla singola particella in sede di sopralluogo (indipendentemente dalla destinazione catastale). Sono inoltre state eseguite indagini su siti internet di quotazioni immobiliari, sia per i terreni che fabbricati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.1°	superf. interna netta	96,10	1,00	96,10
Balcone P.1°	sup reale netta	29,40	0,15	4,41
Magazzini-Cantina/Garage P.S1	superf. interna netta	129,10	0,35	45,19
Locali sottotetto ad uso sgombero	superf. interna netta	146,80	0,10	14,68
Corte esterna esclusiva P.T.-S1	sup reale netta	450,00	0,03	13,50
Terrazzo P.T.	sup reale netta	68,50	0,10	6,85
Terreno agricolo - Uliveto p.lla 193	sup reale netta	5.050,00	1,00	5.050,00
5.969,90				5.230,73

Criteria 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 2019 - Semestre 2

Zona: Suburbana/FERRUTI

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criterio di stima:

il metodo estimativo più idoneo appare quello comparativo, basato sui valori correnti di mercato di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della loro ubicazione, nonché della corte esterna esclusiva e delle relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato ed in particolare della situazione economica che caratterizza il settore edilizio.

16. 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 del luogo;

quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per i fabbricati, Valori agricoli medi del Lazio dell'Agenzia delle Entrate per i terreni, oltre ad indagini su siti internet di quotazioni immobiliari.

16. Valutazione corpi:**Appartamento di piano primo con corte annessa. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.1°	96,10	€ 1.300,00	€ 124.930,00
Balcone P.1°	4,41	€ 1.300,00	€ 5.733,00
Magazzini-Cantina/Garage P.S1	45,19	€ 1.300,00	€ 58.740,50
Locali sottotetto ad uso sgombero	14,68	€ 1.300,00	€ 19.084,00
Corte esterna esclusiva P.T.-S1	13,50	€ 1.300,00	€ 17.550,00
Terrazzo P.T.	6,85	€ 1.300,00	€ 8.905,00
Terreno agricolo - Uliveto p.lla 193	5.050,00	€ 2,15	€ 10.857,50
Valore corpo			€ 245.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 245.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 245.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento di piano primo con corte annessa	Abitazione di tipo civile [A2]	5.230,73	€ 245.800,00	€ 245.800,00

16. 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%)	€ 36.870,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.709,00
Costo di costituzione servitu' di passaggio (come da specifico elaborato in atti):	€ 7.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 195.721,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 195.721,00

Beni in Montopoli Di Sabina (Rieti)
località Ferruti – via Ferruti

Lotto: 003

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No, non risulta trascritta e presentata la denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED] e successivamente in morte di [REDACTED] (in data 09/01/2020). (v. allegato 7 Lett. d) E' stata trascritta accettazione tacita di eredità di [REDACTED] in favore di [REDACTED] data 22/07/2016 form. nn. 5073, 5074, 5441 e 5442 di rep. (v. allegato 7 Lett. c)

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A: Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti) CAP: 02034

località: Ferruti, via Ferruti

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

3/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Usu-frutto 500/1000

[REDACTED] Nuda proprieta' 1000/1000

[REDACTED] Usu-frutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED] di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED] e di voltura per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] (m. 09/01/2020).

foglio 4, particella 92, subalterno 2, indirizzo Via Ferruti snc, piano S1, comune Montopoli di

Sabina, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 433,82;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Usufrutto 500/1000

Nuda proprietà 1000/1000

Usufrutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [redacted] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted] e di voltura per riunione di usufrutto in morte di [redacted] (m. 09/01/2020).

foglio 4, particella 92, subalterno 1, indirizzo Via Ferruti snc, piano T, comune Montopoli di Sabina, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 2-3-5;

Confinanti nell'insieme: a nord: [redacted]

[redacted] a est: proprietà degli stessi esecutati; a sud ed ovest: [redacted] [redacted] salvo altri e diversi confini.

N.B. Ai beni si accede attraverso servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi a carico dell'esistente strada interpoderale che dipartendosi dalla Provinciale si sviluppa su porzione delle particelle 286, 361, 70, 90 e 94 -oggi 285- (estraneae alla procedura), nonché a cavallo della particella 74 (oggi p.lla 457 di cui al successivo lotto 4) e della particella 265 del foglio 4. Detta servitù è altresì a beneficio di altre particelle non interessate dalla procedura ed è stata imposta con atto a rogito di notaio Isabella Bianconi di Roma in data 16/07/2005 al n. 70776/5453 di repertorio; Trascritto a Rieti in data 27/07/2005 al n. 4302 di formalità.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alle planimetrie di censimento catastale depositate è stata riscontrata una difformità nelle bucatore esterne, al piano terra e seminterato oltre alla diversa rappresentazione della scala e del terrazzo esterno. Nell'elaborato planimetrico depositato risulta erroneamente in atti il subalterno 4 in luogo dell'esatto subalterno 5, riportato nella planimetria di censimento.

Regolarizzabili mediante: Frazionamento con procedura PREGEO e variazione delle planimetrie con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Esatta individuazione delle bucatore e delle pertinenze esterne

Diritti di presentazione pratica PREGEO e DOCFA: € 173,00

Oneri tecnici per la redazione del PREGEO e del DOCFA: € 1.150,00

Oneri Totali: € 1.323,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo B: Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti) CAP: 02034

località: Ferruti, via Ferruti

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

3/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Usu-
frutto 500/1000

[REDACTED] Nuda
proprietà 1000/1000

[REDACTED] Usu-
frutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED] e di voltura per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] (m. 09/01/2020).

folgio 4, particella 92, subalterno 3, indirizzo Via Ferruti snc, piano S1, comune Montopoli di Sabina, categoria C/3, classe 6, superficie 86 mq, rendita € 195,43;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Usu-
frutto 500/1000

[REDACTED] Nuda
proprietà 1000/1000

[REDACTED] Usu-
frutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED] e di voltura per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] (m. 09/01/2020).

folgio 4, particella 92, subalterno 5, indirizzo Via Ferruti snc, piano S1, comune Montopoli di Sabina, categoria C/3, classe 5, superficie 59 mq, rendita € 112,74;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Usu-
frutto 500/1000

[REDACTED] Nuda

proprietà' 1000/1000

Usufrutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED] e di voltura per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] (m. 09/01/2020).

foglio 4, particella 92, subalterno 1, indirizzo Via Ferruti snc, piano T, comune Montopoli di Sabina, categoria BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 2-3-5.

Confinanti nell'insieme: a nord: [REDACTED]
[REDACTED] a est: proprietà degli stessi esecutati (lotto 5 successivo); a sud ed ovest: [REDACTED] salvo altri e diversi confini.

Note: Ai beni si accede attraverso servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi a carico dell'esistente strada interpodereale che dipartendosi dalla Provinciale si sviluppa su porzione delle particelle 286, 361, 70, 90 e 94 -oggi 285- (estraneae alla procedura), nonché a cavallo della particella 74 (oggi p.lla 457 di cui al successivo lotto 4) e della particella 265 del foglio 4. Detta servitù è altresì a beneficio di altre particelle non interessate dalla procedura ed è stata imposta con atto a rogito di notaio Isabella Bianconi di Roma in data 16/07/2005 al n. 70776/5453 di repertorio; Trascritto a Rieti in data 27/07/2005 al n. 4302 di formalità.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono state riscontrate irregolarità. Nell'elaborato planimetrico depositato risulta erroneamente in atti il subalterno 4 in luogo dell'esatto subalterno 5, riportato nella planimetria di censimento.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo C: Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi.

Fabbricato rurale [R] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti) CAP: 02034

località: Ferruti, via Ferruti

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

3/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Usu-frutto 500/1000

Nuda proprieta' 1000/1000

Usu-frutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED] e di voltura per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] (m. 09/01/2020).

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **266**, qualità **Fabbricato Rurale**, superficie catastale **2are 10ca**;

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Usu-frutto 500/1000

Nuda proprieta' 1000/1000

Usu-frutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED] e di voltura per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] (m. 09/01/2020).

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **267**, qualità **Fabbricato Rurale**, superficie catastale **2are 40ca**;

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Usu-frutto 500/1000

Nuda proprieta' 1000/1000

Usu-frutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED] e di voltura per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] (m. 09/01/2020).

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **265**, qualità **Uliveto**, classe **2**, superficie catastale **49are 90ca**, reddito dominicale: **€ 14,17**, reddito agrario: **€ 9,02**;

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Usu-frutto 500/1000

Nuda proprieta' 1000/1000

Usu-frutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [REDACTED] e di trascrizione con

relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED] **voltura per riunione di usufrutto in morte di** [REDACTED] **(m. 09/01/2020).**

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **99**, qualità **Vigneto**, classe **1**, superficie catastale **95are 30ca**, reddito dominicale: **€ 91,05**, reddito agrario: **€ 51,68**

Confinanti nell'insieme: a nord: proprietà degli stessi esecutati inserita nel lotto 4 successivo; ed est: [REDACTED] [REDACTED] a sud: proprietà degli stessi esecutati inserita nel presente lotto al corpo successivo; ad ovest: proprietà degli stessi esecutati, [REDACTED] salvo altri e diversi confini.

Note: Ai beni si accede attraverso servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi a carico dell'esistente strada interpodereale che dipartendosi dalla Provinciale si sviluppa su porzione delle particelle 286, 361, 70, 90 e 94 -oggi 285- (estraneae alla procedura), nonchè a cavallo della particella 74 (oggi p.lla 457 di cui al successivo lotto 4) e della particella 265 del foglio 4. Detta servitù è altresì a beneficio di altre particelle non interessate dalla procedura ed è stata imposta con atto a rogito di notaio Isabella Bianconi di Roma in data 16/07/2005 al n. 70776/5453 di repertorio; Trascritto a Rieti in data 27/07/2005 al n. 4302 di formalità.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è possibile riscontrare eventuali irregolarità in quanto i manufatti di tipo rurale, non sono censiti al catasto urbano e quindi privi di planimetrie. Risultano comunque riportati sulle mappe catastali, ad eccezione della tettoia seminterrata ubicata in vicinanza del compendio sopradescritto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo D: Terreno agricolo.

agricolo sito in Montopoli Di Sabina (Rieti) CAP: 02034 località: Ferruti, via ferruti

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

6/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

_____ Proprietà' 1/2

_____ Proprietà' 1/2

Intestazione errata per assenza di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa _____

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **195**, qualità **Ulliveto**, classe **2**, superficie catastale **1ha 11are**, reddito dominicale: **€ 31,53**, reddito agrario: **€ 20,06**

Confini: a nord: proprietà degli stessi esecutati inserita nel presente lotto al corpo precedente; ad est: _____ a sud; _____ ad ovest: _____ salvo altri e diversi confini.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

I beni in stima, posti ad altitudine di 230 slm, distano circa 3,3 km dal Comune di Montopoli di Sabina (RI) e sono inseriti in una zona periferica rispetto all'abitato di circa 500 abitanti della frazione Ferruti. La zona ha caratteristiche prettamente agricole e con una edificazioni residenziali rade di natura prettamente rurale/produuttive.

Caratteristiche zona: molto periferica rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina, in zona agricola semi-isolata normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: Poggio Mirteto 2,3km, Castelnuovo di Farfa 4,5km, Fara in Sabina 5,1km, Fiano Romano (RM) 12,5km, Roma 55km, Rieti 45km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale di Nazzano, Tevere-Farfa.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Michele Arcangelo, Chiesa di Santa Maria degli Angeli, Chiesa di Santa Maria delle Grazie, Torre Ugonasca.

Principali collegamenti pubblici: autobus cotral 1km, Stazione Fs Passo Corese 20km, Autostrada A1 - Fiano Romano 25km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

19. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo A: Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti), via Ferruti

Disponibilità al momento del sopralluogo: nella disponibilità degli esecutati

Note: Parte esecutata ha fornito: - "contratto di affitto di fondo rustico e di fabbricati per uso vario" che si allega al n. 2 sotto la lettera A) da quale risulta l'affitto alla _____ tra altri beni, anche l'abitazione con annesse cantine fg. 4 p.lla 92 sub. 2 (e conseguentemente con i relativi diritti di comproprietà sulla corte comune fg. 4 p.lla 92 sub.1). Tale contratto non risulta registrato.

Identificativo corpo B: Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti), via Ferruti

Disponibilità al momento del sopralluogo: nella disponibilità degli esecutati

Note: Parte esecutata ha fornito: - "contratto di affitto di fondo rustico e di fabbricati per uso vario" che si allega al n. 2 sotto la lettera A) da quale risulta l'affitto alla _____

tra altri beni, anche il laboratorio con annessa tettoia fg. 4 p.lla 92 subb. 3-5 (e conseguentemente con i relativi diritti di comproprietà sulla corte comune fg. 4 p.lla 92 sub.1). Tale contratto non risulta registrato.

Identificativo corpo C: Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi

Fabbricato rurale [R] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti), via Ferruti

Disponibilità al momento del sopralluogo: nella disponibilità degli esecutati

Note: Parte esecutata ha fornito: - "contratto di affitto di fondo rustico e di fabbricati per uso vario" che si allega al n. 2 sotto la lettera A) da quale risulta l'affitto alla

tra altri beni, anche le tettoie fg. 4 p.lle 266-267. Tale contratto non risulta registrato.

Identificativo corpo D: Terreno agricolo

agricolo sito in Montopoli Di Sabina (Rieti), via ferruti

Disponibilità al momento del sopralluogo: nella disponibilità degli esecutati

Note: Parte esecutata ha fornito: - "contratto di affitto di fondo rustico e di fabbricati per uso vario" che si allega al n. 2 sotto la lettera A) da quale risulta l'affitto alla

tra altri beni, anche i terreni fg. 4 p.lla 99-195-265. Tale contratto non risulta registrato.

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: ai beni si accede attraverso **servitù di passaggio pedonale e car-rabile** da esercitarsi a carico dell'esistente strada interpoderale e sviluppandosi su por-zione delle particelle 286, 361, 70, 90 e 94 -oggi 285- (estraneae alla procedura), nonché a cavallo della particella 74 (oggi p.lla 457 di cui al successivo lotto 4) e della particella 265 del foglio 4. Detta servitù è altresì a beneficio di altre particelle non interessate dalla procedura; A rogito di notaio Isabella Bianconi di Roma in data 16/07/2005 al n. 70776/5453 di repertorio; Trascritto a Rieti in data 27/07/2005 al n. al n.4302 di for-malità;

Dati precedenti relativi ai corpi A, B e C

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

20.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di contro derivante da: concessione a garan-zia di mutuo; Importo ipoteca: € 900.000,00; importo capitale: € 450.000,00; a rogito di notaio Antonino Rando in data 23/01/2004 al n. 70709/17470 di repertorio; iscritta a Rieti in data 24/01/2004/al n.135 di formalità;

Note: detta ipoteca è annotata di restrizione di beni in data 03 marzo 2006 al

n.1886/336 d'ordine e formalità. Durata ipoteca: anni 20

Dati precedenti relativi a tutti i corpi

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; a rogito di notaio Carlo Bellini in data 22/09/2005 al n. 58440/15925 di repertorio; iscritta a Rieti in data 28/09/2005/al n.1836 di formalità;

Note: durata ipoteca: anni 20

Dati precedenti relativi a tutti i corpi

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 2.300.000,00; Importo capitale: € 1.150.000,00; A rogito di notaio Carlo Bellini in data 21/04/2008 al n. 74655/20678 di repertorio; Iscritta a Rieti in data 23/04/2008/al n.612 di formalità;

Note: durata ipoteca: anni 20

Dati precedenti relativi a tutti i corpi

- **Ipoteca giudiziale attiva**; a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 23.532,09; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Cuneo in data 22/01/2014 al n. 2333 di repertorio; iscritta a Rieti in data 13/03/2014/al n.138 di formalità;

Note: gravante, tra gli altri beni, sul terreno distinto in catasto al foglio 4 particelle 195.

Dati precedenti relativi al corpo D: Terreno agricolo

20.2.2Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Rieti - atto giudiziario in data 11/12/2014 al n. 892 di repertorio; trascritto a Rieti in data 12/01/2015 al n. al n.74 di formalità; importo € 35.653,41 oltre spese successive ed interessi.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Rieti - atto giudiziario in data 11/12/2014 al n. 891 di repertorio; trascritto a Rieti in data 12/01/2015 al n. al n.75 di formalità; importo € 17.638,98 oltre spese successive ed interessi.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi

20.2.3Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Documentazione ipocatastale aggiornata al 13/08/2020 (v.allegato 7 Lett. b).

20.3 Misure Penali

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo A: Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti), via Ferruti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

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

Identificativo corpo B: Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti), via Ferruti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo C: Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi

sito in Montopoli Di Sabina (Rieti), via Ferruti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

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

Identificativo corpo D: Terreno agricolo

agricolo sito in Montopoli Di Sabina (Rieti), via ferruti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato

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

22.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Nuda Proprietà 1000/1000, [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto per 500/1000, [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto per 500/1000 dal 18/03/1987 al 16/03/2013.

In forza di Atto di donazione a rogito di notaio Luigi Marchetti di Poggio Mirteto in data 18/03/1987 al n. 19058 di repertorio - registrato a Rieti in data 30/03/1987 al n. 1813; trascritto a Rieti in data 17/04/1987 al n. al n.2164 di formalità.

Note: L'atto è relativo alla donazione con riserva di usufrutto, tra gli altri beni, del fabbricato rurale distinto in catasto al foglio 4 particella n.92 e del terreno distinto in catasto al foglio 4 particella n.147 dalla cui soppressione sono originate le p.lle 265,266 e 267. In data 08/03/2003 è deceduto il sig. [REDACTED] per cui il diritto di metà usufrutto spettante al deceduto si è consolidato alla nuda proprietà spettante a [REDACTED]. In data 09/01/2020 è deceduta anche la [REDACTED] quindi l' usufrutto restante si è consolidato alla nuda proprietà spettante alla [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Piena Proprietà per 3/18 e Nuda Proprietà per 3/18 [REDACTED]
[REDACTED] Piena Proprietà per 2/18 e Nuda Proprietà per 2/18, [REDACTED]
[REDACTED] Piena Proprietà per 2/18 e Nuda Proprietà per 2/18, [REDACTED] Piena Proprietà per 2/18 e Nuda Proprietà per 2/18, [REDACTED] Piena Proprietà per 2/18 e Nuda Proprietà per 2/18, [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto per 9/18 dal 16/03/2013 al 09/01/2020 .

In forza di eredità devoluta per legge in morte del sig. [REDACTED] in data 16.03.2013 .

Note: NON RISULTA TRASCRIPTA ALCUNA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL DEFUNTO [REDACTED] NE LA VOLTURA IN MORTE DI [REDACTED] IN DATA 09/01/2020 (V. ALLEGATO 7 LETT. D); E' STATA TRASCRIPTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN FAVORE DI [REDACTED] IN DATA 22/07/2016 FORM. NN. 5073, 5074, 5441 E 5442 DI REP. (V. ALLEGATO 7 LETT. C).

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Piena Proprietà per 3/9 [REDACTED] Piena Proprietà per 2/9, [REDACTED] Piena Proprietà per 2/9, [REDACTED] Piena Proprietà per 2/9, [REDACTED] Piena Proprietà per 2/9, dal 09/01/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di eredità devoluta per legge in morte del sig. [REDACTED] in data 16.03.2013 .

Note: NON RISULTA TRASCRIPTA LA VOLTURA IN MORTE DI [REDACTED] IN DATA 09/01/2020.

Dati precedenti relativi ai corpi A,B e C

Numero pratica: **P.E. n°1/2004 - Conc. Ed. n°9/2004**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di mutamento di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato da magazzini-rimessa a lavorazione formaggi e vendita

Oggetto: Mutamento d'uso

Presentazione in data 15/12/2003

Rilascio in data 09/03/2004 al n. di prot. 7527/03

Abitabilità/agibilità in data 16/08/2004 al n. di prot. 4367

NOTE: La concessione è relativa ai soli locali laboratorio/vendita con esclusione delle tettoie preesistenti.

Dati precedenti relativi al corpo B: Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia

Fabbricato rurale [R] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti) CAP: 02034 località: Ferruti, via Ferruti

Numero pratica: **P.E. n°5/1987 - Conc.Ed. n°45/1987**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un locale da destinare a ricovero attrezzi agricoli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/1987

Rilascio in data 16/10/1987 al n. di prot. 2351

Fabbricato rurale [R] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti) CAP: 02034 località: Ferruti, via Ferruti

Numero pratica: **P.E. n°3/1988**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di variante per opere in corso

Note tipo pratica: Variante alla Concessione Edilizia n°45/1987

Per lavori: di realizzazione di un locale da destinare a ricovero attrezzi agricoli

Oggetto: variante

Rilascio in data 11/01/1989 al n. di prot. 2229

Dati precedenti relativi al corpo C: Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

Fabbricato rurale [R]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I titoli abilitativi edilizi (C.E. n.45/87 e succ. variante) sono relativi alla sola costruzione del capannone rimessa mezzi/attrezzi/semi e del capannone ad uso stalla, non risultando altri titoli per i manufatti descritti in precedenza. Questi ultimi, dei quali non si è potuto risalire alla data di costruzione, sembrano pertanto ESEGUITI IN ASSENZA DI TITOLO E NON SONO REGOLARIZZABILI in quanto in contrasto, ad oggi, con le Norme Tecniche di Attuazione della specifica zona di P.R.G. (Zona Agricola Sottozona E1) che prevede una edificabilità pari a mc. 0,03 per mq. di terreno a disposizione, per annessi agricoli. Facendo riferimento al lotto oggetto di stima, la sua superficie, di mq. 25.536, non consentirebbe la realizzazione di altre cubature, (per altro già utilizzate

per la costruzione degli edifici circostanti). Pertanto non si portano a valutazione i manufatti non provvisti di titolo abilitativo edilizio (porcilaia con stabulazione libera e rimessa attrezzi, tettoia rimessa mezzi/attrezzi, tettoia ad uso ricovero animali, tettoia seminterrata). VA SOTTOLINEATO CHE LA L.R. N.15 DEL 11.08.2008 E S.M.I. – VIGILANZA SULL’ATTIVITÀ EDILIZIA URBANISTICA - PREVEDE, NEI CASI DI INSANABILITÀ DI OPERE REALIZZATE SENZA TITOLO ABILITATIVO, LA IRROGAZIONE DI SANZIONI CHE COMPREDONO LA DEMOLIZIONE DELL’ OPERA ABUSIVA E, IN DIFETTO DI ESECUZIONE DA PARTE DEL RESPONSABILE DELL’ABUSO, L’ACQUISIZIONE GRATUITA DELL’OPERA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (NON SI PROCEDE ALL’ACQUISIZIONE SE IL PROPRIETARIO NON SIA ANCHE IL RESPONSABILE DELL’ABUSO) OLTRE AD AMMENDE PECUNIARIE STABILITE DALL’UFFICIO COMUNALE SULLA BASE DELL’ENTITÀ DELLE OPERE STESSE. L’oblazione irrogabile e gli oneri concessori sono da computarsi a cura dell’ufficio comunale a secondo della casistica prevista dalla L.R. 15/08 e non sono pertanto in questa sede esonibili. SI PRECISA INOLTRE CHE: - IN CASO DI DEMOLIZIONE E/O ACQUISIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE, LE RELATIVE SPESE RESTERANNO A CARICO DEL RESPONSABILE DELL’ABUSO E DOVRANNO ESSERE QUANTIFICATE IN FASE ESECUTIVA DALL’UFFICIO TECNICO COMUNALE.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi al corpo C: Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi

23.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Regionale n. 5053 del 29.09.1998 e pubblicato sul B.U.R. del 30.01.1999, n. 3
Zona omogenea:	Zona E: agricola - sottozona E1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato**

Il corpo è costituito da un appartamento con cantine e terrazzo annessi, facenti parte di fabbricato rurale a destinazione mista edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ubicato in zona molto decentrata rispetto all’abitato di Montopoli di Sabina. Vi si accede dalla Strada Provinciale per mezzo di una servitù di passaggio costituita su strada comune con altre proprietà (vedi descrizione precedente). Posto al piano terra, è accessibile da terrazzo pavimentato attraverso una scala esterna su corte comune ad altri subalterni anch'essi pignorati, della superficie complessiva di mq. 426 oltre ad una piccola porzione sulla p.lla 265, per circa mq. 84. L’appartamento è completo, agibile ed abitabile mentre i locali accessori sono al rustico con pavimentazioni, impianti e finiture da realizzare.

É costituito da soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, wc, bagno e disimpegno per un'altezza di mt. 3,00 ed una superficie utile complessiva di mq. 124 oltre ad un terrazzo ed un balcone della superficie utile complessiva di mq.147,30. Le due cantine ed il ripostiglio annessi, sono posti al piano seminterrato, sono accessibili

anch'essi da corte comune e sviluppano una superficie utile complessiva di mq. 50,20.

1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

2. Quota e tipologia del diritto

2/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

3. Quota e tipologia del diritto

2/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

4. Quota e tipologia del diritto

3/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **747,50**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non accertabile condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: non accertabile rivestimento: intonaco di cemento tinteggiato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: mattonelle di graniglia condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: ceramica condizioni: sufficienti

Impianti:

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **non accertabile**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL con bombolone** condizioni: **sufficienti** conformità: **non accertabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **non accertabile**

Termico

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

le superfici reali rilevate vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso e dall'utilizzo dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per la superficie residenziale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.	superf. interna netta	124,00	1,00	124,00
<hr/>				
Balcone/Terrazzo P.T.	sup reale netta	147,30	0,10	14,73
<hr/>				
Corte esterna sub.1	sup reale netta	426,00	0,03	12,78
<hr/>				
Cantine/ripostiglio P.S1	superf. interna netta	50,20	0,35	17,57
<hr/>				
747,50				169,08

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2019 - Semestre 2

Zona: Suburbana/FERRUTI

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1250

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia**

Il corpo è costituito da laboratori artigianali con locale vendita e tettoie annesse, facenti parte del fabbricato rurale a destinazione mista edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, ubicato in zona molto decentrata rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina. I locali sono stati ristrutturati e trasformati nella attuale destinazione d'uso nei primi anni 2000. Vi si accede dalla Strada Provinciale per mezzo di una servitù di passaggio costituita su strada comune con altre proprietà (vedi descrizione precedente).

Posti al piano seminterrato, con accessi dalla corte esterna comune, sono costituiti da vano vendita, due laboratori, wc e spogliatoio, per una superficie utile complessiva di mq. 92,30 ed altezze da mt. 3,00 a 3,30. Vi sono associate e collegate due tettoie, una costituente il solaio di calpestio del soprastante terrazzo di cui al corpo precedente, l'altra una fatiscente tettoia adibita a deposito materiali e forno, il tutto per una superficie utile complessiva di mq. 73,20 ed altezze variabili. I locali laboratorio/vendita sono agibili e completi di finiture ed impianti per la specifica destinazione d'uso.

1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

2. Quota e tipologia del diritto

2/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

3. Quota e tipologia del diritto

2/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

4. Quota e tipologia del diritto

3/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **165,50****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde (per la sola tettoia)** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

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

Manto di copertura materiale: **in eternit per parte delle tettoie** condizioni: **scarse, da rimuovere secondo la vigente normativa**

Pavim. Interna materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**
- Note: al rustico per le tettoie

Rivestimento ubicazione: **bagno, locale vendita e laboratori** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con canaline a vista** condizioni: **buone** conformità: **non accertabile**

Fognatura tipologia: **mista** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **non accertabile**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **non accertabile**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

le superfici reali rilevate vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso e dall'utilizzo dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per la superficie residenziale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratori/locale vendita	superf. interna netta	92,30	1,00	92,30
Tettoie in adiacenza	superf. interna netta	73,20	0,25	18,30
		165,50		110,60

Descrizione: Fabbricato rurale [R] di cui al punto Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi

Il corpo è costituito da un compendio di fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili che sorgono su terreno agricolo della superficie complessiva di mq. 5.440,00 tra coperto e scoperto, ubicati in zona molto decentrata rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina ed accessibili dalla Strada Provinciale per mezzo di una servitù di passaggio costituita su strada comune con altre proprietà (vedi descrizione precedente).

In dettaglio si compone di :

- porcilaia con stabulazione libera e rimessa attrezzi chiuse su tre lati, realizzate con struttura parte in muratura e parte in pilastri di cemento con copertura in acciaio ed onduline metalliche, della superficie complessiva di mq. 87,00;
- capannone rimessa mezzi/attrezzi/semi chiusa su tre lati, realizzata con struttura parte in muratura, parte in pilastri di cemento e parte in pilastri di acciaio, con copertura in acciaio ed onduline metalliche, della superficie di circa mq.122,00;
- tettoia rimessa mezzi/attrezzi chiusa su due lati e realizzata con struttura verticale e di copertura in acciaio con manto in onduline metalliche, della superficie di mq. 106,00;
- capannone ad uso stalla con struttura verticale, di tamponatura e di copertura prefabbricata in ca, con manto in eternit, della superficie di circa mq.126,00;
- tettoia ad uso ricovero animali, in parte con struttura verticale e di copertura in acciaio con manto in onduline metalliche ed in parte con struttura posticcia in materiali poveri, della superficie complessiva di circa mq. 110,00.

In vicinanza del compendio sorge un ulteriore tettoia seminterrata e chiusa su tre lati, realizzata con struttura parte in muratura e parte in pilastri di cemento con copertura in acciaio ed onduline metalliche, della superficie complessiva di mq. 93,00.

Il terreno circostante è in parte destinato ad uliveto con essenze di media età. Vi è annesso un terreno adiacente, della superficie catastale di mq 9.530,00, di forma irregolare ed in leggero pendio, destinato prevalentemente a vigneto.

1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

3. Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

4. Quota e tipologia del diritto

3/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14.768,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i fabbricati: le superfici reali rilevate vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso e dall'utilizzo dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per la superficie residenziale. Per i terreni: le superfici reali vengono moltiplicate per il valore a mq.

desunto rapportando il Valore Agricolo Medio dell'agenzia delle Entrate (Euro/Ha) in base alla reale coltura insistente sulla singola particella in sede di sopralluogo (indipendentemente dalla destinazione catastale). Sono inoltre state eseguite indagini su siti internet di quotazioni immobiliari, sia per i terreni che fabbricati. NB Non si portano a valutazione i manufatti sprovvisti di titolo abilitativo edilizio (porcilaia con stabulazione libera e rimessa attrezzi, tettoia rimessa mezzi/attrezzi, tettoia ad uso ricovero animali, tettoia seminterrata).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo (Uliveto) - p.lla 265	sup reale netta	4.990,00	1,00	4.990,00
Terreno agricolo (Uliveto) - p.lla 99	sup reale netta	9.530,00	1,00	9.530,00
Fabbricato rurale p.lla 266	sup reale netta	122,00	1,00	122,00
Fabbricato rurale p.lla 267	sup reale netta	126,00	1,00	126,00
14.768,00				14.768,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2019 - Semestre 2

Zona: Suburbana/FERRUTI

Tipologia: Capannoni tipici

Valore di mercato min (€/mq): 360

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 480

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

Il corpo è costituito da un terreno agricolo ubicato in zona molto decentrata rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina ed accessibile dalla Strada Provinciale per mezzo di una servitù di passaggio costituita su strada comune con altre proprietà (vedi descrizione precedente) transitando sulla p.lla 265 del precedente corpo. Il terreno, a giacitura in forte declivio e conformazione irregolare, è destinata ad uliveto piantumato con oltre 100 essenze, per una superficie complessiva di 11.100 mq. Si presenta con buona esposizione e di facile lavorabilità.

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

3. Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

4. Quota e tipologia del diritto

6/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.100,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

le superfici reali vengono moltiplicate per il valore a mq. desunto rapportando il Valore Agricolo Medio dell'agenzia delle Entrate (Euro/Ha) in base alla reale coltura insistente sulla singola particella in sede di sopralluogo (indipendentemente dalla destinazione catastale). Sono inoltre state eseguite indagini su siti internet di quotazioni immobiliari, sia per i terreni che fabbricati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo (Uliveto) - p.lla 195	sup reale netta	11.100,00	1,00	11.100,00
		11.100,00		11.100,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2019 - Semestre 2

Zona: Suburbana/FERRUTI

Tipologia: Capannoni tipici

Valore di mercato min (€/mq): 360

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 480

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

!4.1 Criterio di stima:

il metodo estimativo più idoneo appare quello comparativo, basato sui valori correnti di mercato di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della loro ubicazione, nonché della corte esterna esclusiva e delle relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, piantumazioni, ecc.), dei terreni agricoli piantumati riuniti in un unico corpo facilmente accessibili e lavorabili oltre a tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato ed in particolare della situazione economica che caratterizza il settore edilizio.

NB Non si portano a valutazione i manufatti sprovvisti di titolo abilitativo edilizio (porcilaia con stabulazione libera e rimessa attrezzi, tettoia rimessa mezzi/attrezzi, tettoia ad uso ricovero animali, tettoia seminter-rata).

24.2 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 del luogo;

Quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per i fabbricati, Valori agricoli medi del Lazio dell'Agenzia delle Entrate per i terreni, oltre ad indagini su siti internet di quotazioni immobiliari.

24.3 Valutazione corpi:**Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P.T.	124,00	€ 900,00	€ 111.600,00
Balcone/Terrazzo P.T.	14,73	€ 900,00	€ 13.257,00
Corte esterna sub.1	12,78	€ 900,00	€ 11.502,00
Cantine/ripostiglio P.S1	17,57	€ 900,00	€ 15.813,00
Valore corpo			€ 152.172,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 152.172,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 152.172,00

Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratori/locale vendita	92,30	€ 950,00	€ 87.685,00
Tettoie in adiacenza	18,30	€ 950,00	€ 17.385,00
Valore corpo			€ 105.070,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.070,00

Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi. Fabbricato rurale [R]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (Uli-veto) - p.lla 265	4.990,00	€ 2,15	€ 10.728,50
Terreno agricolo (Uli-veto) - p.lla 99	9.530,00	€ 2,15	€ 20.489,50
Fabbricato rurale - p.lla 266	122,00	€ 200,00	€ 24.400,00
Fabbricato rurale - p.lla 267	126,00	€ 300,00	€ 37.800,00
Valore corpo			€ 93.418,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.418,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.418,00

Terreno agricolo. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (Uli-veto) - p.lla 195	11.100,00	€ 2,15	€ 23.865,00
Valore corpo			€ 23.865,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 23.865,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.865,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e terrazzo di piano terra con cantine annesse al piano seminterrato	Abitazione di tipo civile [A2]	171,60	€ 152.172,00	€ 152.172,00
Laboratori per prodotti caseari con annessa tettoia	Laboratori per arti e mestieri [C3]	110,60	€ 105.070,00	€ 105.070,00
Fabbricati rurali/tettoie destinati a stalle-ricoveri attrezzi agricoli e fienili e con corte e terreni agricoli annessi	Fabbricato rurale [R]	14.684,00	€ 93.418,00	€ 93.418,00
Terreno agricolo	agricolo	11.100,00	€ 23.865,00	€ 23.865,00

24.4 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%)	€ 56.178,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.323,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 317.023,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 317.023,25

Beni in **Montopoli Di Sabina (Rieti)**
località Ferruti – via Ferruti

Lotto: 004

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No, Non risulta trascritta ed accettata la denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED] ne la voltura per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] (m. 09/01/2020).

E' stata trascritta accettazione tacita di eredità di [REDACTED] in favore di [REDACTED] [REDACTED] in data 22/07/2016 form. nn. 5073, 5074, 5441 e 5442 di rep. (v. allegato 7 Lett. b)

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti)

CAP: 02034 località: Ferruti, via Ferruti

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

6/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà' 1/2

[REDACTED] Proprietà' 1/2

Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED]

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **457 (gia' p.lla 74)**, qualità **Uliveto**, classe **2**, superficie catastale **52are 92ca**, reddito dominicale: **€ 15,03**, reddito agrario: **€ 9,57**

Confini: a nord: proprietà degli stessi esecutati inserita nel presente lotto al corpo successivo; ad est: [REDACTED] a sud:

proprietà degli stessi esecutati; ad ovest: [REDACTED]
[REDACTED] salvo altri e diversi confini.

Note: Al bene si accede attraverso servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi a carico dell'esistente strada interpoderale che dipartendosi dalla Provinciale si sviluppa su porzione delle particelle 286, 361, 70, 90 e 94 -oggi 285- (estraneae alla procedura), nonché a cavallo della particella 74 (oggi p.la 457) e della particella 265 del foglio 4 (di cui al precedente lotto 3). Detta servitù è altresì a beneficio di altre particelle non interessate dalla procedura ed è stata imposta con atto a rogito di notaio Isabella Bianconi di Roma in data 16/07/2005 al n. 70776/5453 di repertorio; Trascritto a Rieti in data 27/07/2005 al n. 4302 di formalità.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà 1/2

[REDACTED] Proprietà 1/2

Intestazione errata per assenza di trascrizione e relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [REDACTED]

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **458 sub. 1**, categoria **F/3 p. T**

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **458 sub. 2**, categoria **F/3 p. T**

Conformità catastale:

Note: nessuna

Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo B: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale.

agricolo sito in Montopoli Di Sabina (Rieti) CAP: 02034

località: Ferruti, via Ferruti

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

3/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Usufrutto 500/1000

Nuda proprietà 1000/1000

Usufrutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [redacted] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted] e di voltura per riunione di usufrutto in morte di [redacted] (m. 09/01/2020).

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **72**, qualità **Fabbricato Rurale**, superficie catastale **36ca**;

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Usufrutto 500/1000

Nuda proprietà 1000/1000

Usufrutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [redacted] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted] e di voltura per riunione di usufrutto in morte di [redacted] (m. 09/01/2020).

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **73**, qualità **Uliveto**, classe **2**, superficie catastale **49are 40ca**, reddito dominicale: **€ 14,03**, reddito agrario: **€ 8,93**;

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

Usufrutto 500/1000

Nuda proprietà 1000/1000

Usufrutto 500/1000

Intestazione errata per assenza di voltura in morte di [redacted] e di trascrizione con relativa voltura della denuncia di successione in favore degli esecutati, in morte del dante causa [redacted] e di voltura per riunione di usufrutto in morte di [redacted] (m. 09/01/2020).

sezione censuaria **Montopoli di Sabina**, foglio **4**, particella **136**, qualità **Uliveto**, classe **2**, superficie catastale **39are 30ca**, reddito dominicale: **€ 11,16**, reddito agrario: **€ 7,10**

Confinanti nell'insieme: a nord ed est: [redacted]
[redacted] a sud: proprietà degli stessi esecutati inserita nel presente lotto al corpo precedente; ad ovest: [redacted]
[redacted] salvo altri e diversi confini.

Note: Ai beni si accede attraverso servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi a carico dell'esistente strada interpoderale che dipartendosi dalla Provinciale si sviluppa su porzione delle particelle 286, 361, 70, 90 e 94 -oggi 285- (estraneae alla procedura), nonché a cavallo della particella 74 (oggi p.lla 457) e della particella 265 del foglio 4 (di cui al precedente lotto 3). Detta servitù è altresì a beneficio di altre particelle non interessate dalla procedura ed è stata imposta con atto a rogito di notaio Isabella Bianconi di Roma in data 16/07/2005 al n. 70776/5453 di repertorio; Trascritto a Rieti in data 27/07/2005 al n. 4302 di formalità.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è possibile riscontrare eventuali irregolarità per l'edificio fg. 4 p.la 72, in quanto di tipo rurale, non censito al catasto urbano e quindi privo di planimetrie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

26.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni in stima, posti ad altitudine di 230 slm, distano circa 3,3 km dal Comune di Montopoli di Sabina (RI) e sono inseriti in una zona periferica rispetto all'abitato di circa 500 abitanti della frazione Ferruti. La zona ha caratteristiche prettamente agricole e con una edificazioni residenziali rade di natura prettamente rurale/produttive.

Caratteristiche zona: molto periferica rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina, in zona agricola semi-isolata normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Importanti centri limitrofi: Poggio Mirteto 2,3km , Castelnuovo di Farfa 4,5km, Fara in Sabina 5,1km, Fiano Romano (RM) 12,5km, Roma 55km, Rieti 45km.

Caratteristiche zone limitrofe: miste agricole/residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale di Nazzano, Tevere-Farfa.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Michele Arcangelo, Chiesa di Santa Maria degli Angeli, Chiesa di Santa Maria delle Grazie, Torre Ugonessa.

Principali collegamenti pubblici: autobus cotral 1km, Stazione Fs Passo Corese 20km, Autostrada A1 - Fiano Romano 25km

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

27.STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti), via Ferruti

Disponibilità al momento del sopralluogo: nella disponibilità degli esecutati

Note: Parte esecutata ha fornito: - "contratto di affitto di fondo rustico e di fabbricati per uso vario" che si allega al n. 2 sotto la lettera A) da quale risulta l'affitto alla [REDACTED] tra altri beni, anche il terreno fg. 4 p.la 74 (oggi p.la 457). Tale contratto non risulta registrato.

Identificativo corpo: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale agricolo sito in Montopoli Di Sabina (Rieti), via Ferruti

Disponibilità al momento del sopralluogo: nella disponibilità degli esecutati

Note: Parte esecutata ha fornito: - "contratto di affitto di fondo rustico e di fabbricati per uso vario" che si allega al n. 2 sotto la lettera A) da quale risulta l'affitto alla [REDACTED] tra altri beni, anche i terreni e fabbricato rurale fg. 4 p.la 73-72-136. Tale contratto non risulta registrato.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- a rogito di notaio Carlo Bellini in data 13/05/2008 al n. 75147/20771 di repertorio; trascritto a Rieti in data 16/05/2008 al n. al n.4345 di formalità; **l'atto unilaterale d'obbligo edilizio** è stato contratto tra il [REDACTED] per la particella, tra altri beni, distinta al Catasto del Comune di Montopoli di Sabina al fg. 4 p.la 74 (oggi p.la 457).

Dati precedenti relativi al corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso

28.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Descrizione onere: al beni si accede attraverso **servitù di passaggio pedonale e carabile** da esercitarsi a carico dell'esistente strada interpoderale e sviluppandosi su porzione delle particelle 286, 361, 70, 90 e 94 -oggi 285- (estraneae alla procedura), nonché a cavallo della particella 74 (oggi p.la 457) e della particella 265 del foglio 4 (di cui al precedente lotto 3). Detta servitù è altresì a beneficio di altre particelle non interessate dalla procedura; a rogito di notaio Isabella Bianconi di Roma in data 16/07/2005 al n. 70776/5453 di repertorio; trascritto a Rieti in data 27/07/2005 al n. al n.4302 di formalità;

Dati precedenti relativi ai corpi A e B

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

28.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale attiva;** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Decreto Ingiuntivo; importo ipoteca: € 50.000,00; importo capitale: € 23.532,09; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Cuneo in data 22/01/2014 al n. 2333 di repertorio; iscritta a Rieti in data 13/03/2014/al n.138 di formalità;

- **Ipoteca legale attiva;** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D. 193/01; importo ipoteca: € 114.127,58; importo capitale: € 57.063,79; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Cuneo in data 09/06/2010 al n. 116092/96 di repertorio; iscritta a Rieti in data 11/06/2010/al n.1331 di formalità; **Dati precedenti relativi al corpo A:** Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso

- **Ipoteca volontaria attiva;** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 900.000,00; importo capitale: € 450.000,00; a rogito di notaio Antonino Rando in data 23/01/2004 al n. 70709/17470 di repertorio; iscritta a Rieti in data 24/01/2004/al n.135 di formalità;

Note: detta ipoteca è annotata di restrizione di beni in data 03 marzo 2006 al n.1886/336 d'ordine e formalità. Durata ipoteca: anni 20

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 400.000,00; importo capitale: € 200.000,00; a rogito di notaio Carlo Bellini in data 22/09/2005 al n. 58440/15925 di repertorio; iscritta a Rieti in data 28/09/2005/al n.1836 di formalità;
Note: durata ipoteca: anni 20

- **Ipoteca volontaria attiva**; a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 2.300.000,00; importo capitale: € 1.150.000,00; a rogito di notaio Carlo Bellini in data 21/04/2008 al n. 74655/20678 di repertorio; iscritta a Rieti in data 23/04/2008/al n.612 di formalità;
Note: durata ipoteca: anni 20

Dati precedenti relativi al corpo B: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale

28.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted]
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; a rogito di pubblico Ufficiale del Tribunale di Rieti in data 11/12/2014 al n. 892 di repertorio; trascritto a Rieti in data 12/01/2015 al n. 74 di formalità; importo € 35.653,41 oltre spese successive ed interessi.

- **Pignoramento** a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; a rogito di pubblico ufficiale del Tribunale di Rieti - atto giudiziario in data 11/12/2014 al n. 891 di repertorio; trascritto a Rieti in data 12/01/2015 al n. al n.75 di formalità; importo € 17.638,98 oltre spese successive ed interessi.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi

28.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

28.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Documentazione ipocatastale aggiornata al 13/08/2020 (v.allegato 7 Lett. b).

28.3 Misure Penali

Nessuna.

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso sito in Montopoli Di Sabina (Rieti), via Ferruti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

al n. 19058 di repertorio - registrato a Rieti in data 30/03/1987 al n. 1813; Trascritto a Rieti in data 17/04/1987 al n. al n.2164 di formalità.

Note: In data 08/03/2003 è deceduto il sig. [REDACTED] per cui il diritto di metà usufrutto spettante al deceduto si è consolidato alla nuda proprietà spettante a [REDACTED]

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprietà
6/9, [REDACTED] proprietà per 1/9 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/9 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/9, [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto dal
16/03/2013 al 09/01/2020 .

In forza di eredità devoluta per legge in morte del sig. [REDACTED] in data 16.03.2013 .

Note: NON RISULTA TRASCRITTA ALCUNA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL DEFUNTO [REDACTED]
[REDACTED] E' STATA TRASCRITTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ IN FAVORE DI [REDACTED]
[REDACTED] IN DATA 22/07/2016 FORM. NN. 5073, 5074, 5441 E
5442 DI REP. (V. ALLEGATO 7 LETT. B).

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprietà
3/9, [REDACTED] proprietà per 2/9 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 2/9 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 2/9 dal 09/01/2020
ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

Note: In data 09/01/2020 è deceduta la sig.ra [REDACTED] per cui il diritto di metà usufrutto spettante alla deceduta si è consolidato alla nuda proprietà spettante agli eredi di [REDACTED] ed alla moglie di quest'ultimo, [REDACTED]

NON RISULTA REGISTRATA VOLTURA PER RIUNIONE DI USUFRUTTO DELLA DEFUNTA [REDACTED]
[REDACTED] edenti relativi al corpo B: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale

31. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti) CAP: 02034

località: Ferruti, via Ferruti

Numero pratica: P.E. n°1/2004 - P.d.C. n°22/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/06/2002

Rilascio in data 16/05/2008 al n. di prot. 4159

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Montopoli Di Sabina (Rieti) CAP: 02034

località: Ferruti, via Ferruti

Numero pratica: P.E. n°1/2004 - D.I.A.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: di rettifica grafica del vincolo e diversa ubicazione del fabbricato di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/2008 al n. di prot. 4540

NOTE: La D.I.A. è stata integrata in data 09/07/2008 prot.5903

Dati precedenti relativi al corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso

31.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, il fabbricato presenta delle piccole difformità nelle bucatore esterne e nelle tramezzature interne, non ascrivibili a difformità edilizia in quanto rientranti tra quelle comunicabili prima dell'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 22 comma 2 del DPR 380/2001, oltre alla diversa realizzazione del balcone lato sud e della costruzione ex novo, di un balcone sul lato nord. Queste due ultime difformità, se non ricomprese nel nulla osta sismico, dovranno essere oggetto di autorizzazione sismica in sanatoria al competente ufficio regionale, previo verifica della compatibilità di quanto realizzato con la normativa sismica vigente, con idonei accertamenti strutturali di tipo puntuale. Va rilevato che il diniego del nulla-osta sismico inficerebbe il rilascio del titolo autorizzativo edilizio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi al corpo A: Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso agricolo

Note: Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi al corpo B: Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale

31.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	deliberazione di Giunta Regionale n. 5053 del 29.09.1998 e pubblicato sul B.U.R. del 30.01.1999, n. 3
Zona omogenea:	Zona E:agricola - sottozona E1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi a tutti i corpi

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso**

Il corpo è costituito da un edificio isolato cielo-terra, attualmente in corso di costruzione ed allo stato rustico, ubicato in zona molto decentrata rispetto all'abitato di Montopoli di Sabina. Vi si accede dalla Strada Provinciale per mezzo di una servitù di passaggio costituita su strada comune con altre proprietà (vedi descrizione

precedente).

Dislocato su due piani, seminterrato e terra, da destinarsi a lavori ultimati rispettivamente a magazzino/rimessa e civile abitazione, vi è annesso un terreno circostante, sul quale è stato edificato, della superficie catastale, tra coperto e scoperto di mq 5.420,00, destinato ad oggi a verde piantumato con alcune essenze di ulivo.

Il piano seminterrato, al quale si accede dal terreno di pertinenza, è composto da un unico ampio locale destinato progettualmente a magazzino/rimessa per un'altezza interna (al rustico) di mt. 3,10 ed una superficie utile di mq. 115,50.

Il piano terra, anch'esso con accesso dal terreno, è composto da 4 locali, bagno, wc e ingresso, per un'altezza interna variabile da mt. 2,60 a mt. 3,90 ed una superficie utile di mq. 84,30 oltre a balcone/portico della superficie di mq. 73,75.

Come antescritto l'intero fabbricato è in costruzione con l'ultimazione delle sole strutture portanti in c.a, del solaio di copertura e del relativo manto, delle tamponature perimetrali. Restano da realizzare completamente pavimenti, infissi e finiture interne ed esterne, impianti (salvo la presenza di alcuni tubi sottotraccia elettrici), ringhiere, finiture varie e quant'altro per rendere il fabbricato completo ed abitabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

2. Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

3. Quota e tipologia del diritto

1/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

4. Quota e tipologia del diritto

6/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.565,55**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per i fabbricati: le superfici reali rilevate vengono moltiplicate per coefficienti correttivi che variano in base alla destinazione d'uso e dall'utilizzo dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, con coefficiente pieno pari ad 1,00 per la superficie residenziale. Per i terreni: le superfici reali vengono moltiplicate per il valore a mq. desunto rapportando il Valore Agricolo Medio dell'agenzia delle Entrate (Euro/Ha) in base alla reale coltura insistente sulla singola particella in sede di sopralluogo (indipendentemente dalla destinazione catastale). Sono inoltre state eseguite indagini su siti internet di quotazioni immobiliari, sia per i terreni che fabbricati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento P.T. in corso di costruzione	superf. interna netta	84,30	1,00	84,30

Balconi	superf. interna netta	73,75	0,15	11,06
Magazzino P.S1	superf. interna netta	115,50	0,40	46,20
Corte esterna esclusiva (già terreno agricolo - Uliveto)	sup reale netta	5.292,00	0,01	52,92
		5.565,55		194,48

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2019 - Semestre 2

Zona: Suburbana/FERRUTI

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 850

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1250

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale**

I terreni, a giacitura in forte declivio e conformazione trapezoidale, sono degli uliveti piantumati in un unico corpo con circa 130/150 essenze di ulivo, per una superficie complessiva di 8.870 (suddivisi in p.lla 73 di 49are e 40ca, p.lla 136 di 39are e 30ca). Si presentano con buone esposizione e di facile lavorabilità. Su quello distinto al fg. 4 .p.lla 136, insiste un piccolo fabbricato rurale (p.lla 72) che si ricomprende nel valore complessivo del corpo.

L'intera proprietà ha ingresso direttamente dalla particella 457 (già 74) con la quale forma il presente lotto 004.

1. Quota e tipologia del diritto

2/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

2. Quota e tipologia del diritto

2/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

3. Quota e tipologia del diritto

2/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

4. Quota e tipologia del diritto

3/9 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8.870,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

le superfici reali vengono moltiplicate per il valore a mq. desunto rapportando il Valore Agricolo Medio dell'agenzia delle Entrate (Euro/Ha) in base alla reale coltura insistente sulla singola particella in sede di sopralluogo (indipendentemente dalla destinazione catastale). Sono inoltre state eseguite indagini su siti internet di quotazioni immobiliari, sia per i terreni che fabbricati. Nota Bene: il valore del fabbricato rurale distinto in mappa con la particella n.72 viene considerato e ricompreso in quello dei terreni, non avendo mercato se disunito dai terreni stessi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo - Uliveto - p.lla 136	sup reale netta	3.930,00	1,00	3.930,00
<hr/>				
Terreno agricolo - Uliveto - p.lla 73	sup reale netta	4.940,00	1,00	4.940,00
<hr/>				
8.870,00			8.870,00	

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32.1 Criterio di stima:**

il metodo estimativo più idoneo appare quello comparativo, basato sui valori correnti di mercato di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di compravendite recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con il bene in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della loro ubicazione, nonché della corte esterna esclusiva e delle relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato ed in particolare della situazione economica che caratterizza il settore edilizio. Si è tenuto inoltre conto dell'incidenza del costo derivante dal completamento dei lavori

costruzione dell'edificio.

Nota Bene: il valore del fabbricato rurale distinto in mappa con la particella n.72 viene considerato e ricompreso in quello dei terreni, non avendo mercato se disunito dai terreni stessi.

32.2 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 del luogo;

Quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per i fabbricati, Valori agricoli medi del Lazio dell'Agenzia delle Entrate per i terreni, oltre ad indagini su siti internet di quotazioni immobiliari.

32.3 Valutazione corpi:

Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso. Fabbricato in corso di costruzione [C] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.T. in corso di costruzione	84,30	€ 700,00	€ 59.010,00
Balconi	11,06	€ 700,00	€ 7.742,00
Magazzino P.S1	46,20	€ 700,00	€ 32.340,00
Corte esterna esclusiva (già terreno agricolo - Uliveto)	52,92	€ 700,00	€ 37.044,00
Valore corpo			€ 136.136,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 136.136,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 136.136,00

Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo - Uliveto - p.lla 136	3.930,00	€ 2,15	€ 8.449,50
Terreno agricolo - Uliveto - p.lla 73	4.940,00	€ 2,15	€ 10.621,00
Valore corpo			€ 19.070,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.070,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.070,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato in corso di costruzione con terreno annesso	Fabbricato in corso di costruzione [C]	194,48	€ 136.136,00	€ 136.136,00
Terreni agricoli in unico corpo con soprastante un fabbricato rurale	agricolo	8.870,00	€ 19.070,50	€ 19.070,50

32.4Adeguamenti 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%)	€ 23.280,98
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

32.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 131.925,52
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 131.925,52