



---

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

promossa da:

..... **"omissis"** .... **s.r.l**

con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri, 1 c.a.p. 31015

e per essa ..... **"omissis"** .....

per il tramite di ..... **"omissis"** .....

e per essa ..... **"omissis"** .....

contro:

..... **"omissis"** .....

*Via delle Lucarie, 95/A - 00138 – Roma (RM)*

N° Gen. Rep. **57/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12.04.2023 ore 10.30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

Custode : **Avv. Genziana GIORGETTI**

**Lotto 01** (unico)

**FABBRICATO RURALE** (diruto) **con annessi TERRENI agricoli**

Comuni di CASAPROTA (RI) e POGGIO NATIVO (RI)

**Esperto alla stima: Architetto Marco SIGNORETTI**

**Codice fiscale:** SGN MRC 64S27 H501A

**Partita IVA:** 00792840571

**Studio in:** Via Paolessi 13 - 02100 Rieti

**Telefono / Fax :** 0746-200.628

**cell:** 340- 85.71.291

**mail:** [bbanele@libero.it](mailto:bbanele@libero.it)

**Pec:** [marco.signoretti@archiworldpec.it](mailto:marco.signoretti@archiworldpec.it)

---

**Evidenziate in rosso le criticità riscontrate**

**INDICE SINTETICO** \_\_\_ **Lotto 01** (unico)**1. Dati Catastali****Bene:** Comune di **CASAPROTA** (RI) – 02030 – Loc. Vignanello**FABBRICATO RURALE** (diruto)**Corpo: A****Categoria:** A/4 (Abitazione di tipo popolare)Attuale intestazione catastale:

- ..... **“omissis”** ..... nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : ..... **“omissis”** .....  
Prop. 1/1 (Stato civile: **nubile** al momento dell’acquisto)

Attuale Identificazione catastale

- foglio **12**, particella **89** \_\_\_\_\_ (*Comune di Casaprota*)
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Vignanello
- piano S1-T, comune CASAPROTA (RI)
- categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare)
- classe: 2, consistenza: 2.5 Vani Superficie Catastale Totale: 78 m<sup>2</sup>
- Totale: escluse aree scoperte 78 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 67,14

**Beni:** Comuni di **CASAPROTA** e **POGGIO NATIVO** (RI) – 02030 – Loc. Vignanello**TERRENI AGRICOLI di varia natura e consistenza****Corpo: B****Categoria:** Terreni agricoli di varia natura e consistenzaAttuale intestazione catastale (riferita a tutti i terreni come di seguito identificati):

- ..... **“omissis”** ..... nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : ..... **“omissis”** .....  
Prop. 1/1 (Stato civile: **nubile** al momento dell’acquisto)

Attuale Identificazione catastale :

- foglio **12**, particella **11** \_\_\_\_\_ (*Comune di Poggio Nativo*)  
qualità: AA Uliveto, classe 1, superficie catastale mq 2300, R.D. € 6.53, R.A. € 4.16  
qualità: AB Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 6590, R.D. € 5.79, R.A. € 11.9
- foglio **12**, particella **12** \_\_\_\_\_ (*Comune di Poggio Nativo*)  
qualità: AA Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 6560, R.D. € 15.25, R.A. € 10.16  
qualità: AB Vigneto, classe U, superficie catastale mq 146, R.D. € 0.60, R.A. € 0.68  
qualità: AC Pascolo, classe U, superficie catastale mq 294, R.D. € 0.12, R.A. € 0.05

- foglio **12**, particella **243** \_\_\_\_\_ (*Comune di Casaprota*)  
 qualità: AA Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 700, R.D. € 1.45, R.A. € 1.27  
 qualità: AB Sem. Arborato, classe 4, superficie catastale mq 2070, R.D. € 2.14, R.A. € 3.74
- foglio **12**, particella **126** \_\_\_\_\_ (*Comune di Casaprota*)  
 qualità: Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 940, R.D. € 1.94, R.A. € 1.70
- foglio **12**, particella **224** \_\_\_\_\_ (*Comune di Casaprota*)  
 qualità: Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 5570, R.D. € 11.51, R.A. € 10.07
- foglio **12**, particella **231** \_\_\_\_\_ (*Comune di Casaprota*)  
 qualità: Uliveto, classe 1, superficie catastale mq 2720, R.D. € 7.02, R.A. € 5.62
- foglio **12**, particella **139** \_\_\_\_\_ (*Comune di Casaprota*)  
 qualità: Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 2510, R.D. € 5.19, R.A. € 4.54
- foglio **12**, particella **222** \_\_\_\_\_ (*Comune di Casaprota*)  
 qualità: Uliveto, classe 1, superficie catastale mq 260, R.D. € 0.67, R.A. € 0.54
- foglio **12**, particella **227** \_\_\_\_\_ (*Comune di Casaprota*)  
 qualità: Area rurale, superficie catastale mq 35, R.D. € -----, R.A. € -----
- foglio **12**, particella **233** \_\_\_\_\_ (*Comune di Casaprota*)  
 qualità: AA Sem. Arborato 2, superficie catastale mq 1115, R.D. € 2.59, R.A. € 3.74  
 qualità: AB Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 10000, R.D. € 20.66, R.A. € 18.08

**2. Stato di possesso**

Libero, nella disponibilità della debitrice (considerato libero per la procedura)

**3. Creditori Iscritti** (intero compendio):

..... **"omissis"** .... S.p.a. – P.zza L. Pianciani SPOLETO (PG)  
 Ipoteca Volontaria Form. 1731 del 30.07.2010

**5. Comproprietari**

Nessuno

**6. Misure Penali**

Non rilevate

**7. Continuità delle trascrizioni**

Verificata con esito positivo

**8. Prezzo**

Prezzo a base d'asta .....in cifra tonda: **85.000,00**



Beni: **Comuni di CASAPROTA e POGGIO NATIVO (RI)**  
(RI) – 02030 – Loc. Vignanello

**Lotto: 01** (unico)

**FABBRICATO RURALE** (diruto) **con annessi TERRENI agricoli**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **NO**

**L'estratto di mappa (planimetria catastale) delle p.lle 11 e 12 (Fg. 12) allegato alla Relazione Notarile depositata nel fascicolo telematico (Notaio Maurizio LUNETTA da S. Giuseppe Jato – PA) sono riferite al Comune di CASAPROTA (RI) anziché al Comune di POGGIO NATIVO (RI)**

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Corpo: A - FABBRICATO RURALE** (diruto)

**Categoria:** A/4 (Abitazione di tipo popolare)

Comune di **CASAPROTA** (RI) – 02030 – Loc. Vignanello

**Quota e tipologia del diritto**

- ..... **“omissis”** .... nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : ..... **“omissis”** ....  
Proprietà 1/1  
Residenza: Via delle Lucarie n. 95/A – 00138 - ROMA (RM)  
Stato Civile: nubile
- Comproprietari (nessuno)

Attuale intestazione catastale:

- ..... **“omissis”** .... nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : ..... **“omissis”** ....  
Prop. 1/1 (Stato civile: **nubile** al momento dell'acquisto)

Attuale Identificazione catastale

- foglio **12**, particella **89** \_\_\_\_\_ (Comune di Casaprota)
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Vignanello
- piano S1-T, comune CASAPROTA (RI)
- categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare)
- classe: 2, consistenza: 2.5 Vani Superficie Catastale Totale: 78 m<sup>2</sup>
- Totale: escluse aree scoperte 78 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 67,14
-

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 22/03/2006 Pratica n. RI0025209 in atti dal 22/03/2006  
COSTITUZIONE (n. 569.1/2006)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non rilevati (in assenza di condominio)

Confini:

P.lla 243 su tutti i lati

Conformità catastale:

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nelle planimetrie in atti del catasto è stata rilevata una errata rappresentazione grafica della consistenza dell'Unità immobiliare sia al Piano Terra che al Piano Seminterrato, regolarizzabile mediante:

Variatione catastale con procedura DOCFA da perfezionare presso il Catasto di Rieti

Descrizione delle opere da sanare:

“DVI”: Diversa distribuzione di spazi interni + “AMP”: Ampliamento

Spese tecniche per la regolarizzazione, comprensive di oneri fiscali, previdenziali e tributi catastali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

*(difformità, tuttavia, non ritenuta pregiudizievole alla prosecuzione della procedura)*

## **2. DESCRIZIONE GENERALE :**

Piccolo fabbricato rurale, censito come “Abitazione di tipo popolare” (A/4), allo stato rustico, diruto, di remota edificazione (presumibilmente ante 1940), immerso nella campagna del Comune di Casaprota, a circa 4 Km dal Capoluogo, direzione Ovest, raggiungibile per il tramite della strada comunale Via Vignanello, immerso nel verde con annessi terreni agricoli accorpati della superficie complessiva di mq. 41.810 descritti nel “**Corpo B**” del medesimo Lotto

Fabbricato articolato su due livelli, rispettivamente:

P. Terra: composto da n. 2 ambienti, tra di loro non comunicanti, rispettivamente della superficie di mq. 19.59 e mq. 23.54.

P. Seminterrato : composto da un unico ambiente ad uso cantina-magazzino della superficie di mq. 59.46, in parte sottostante l’abitazione ed in parte scavato nel terrapieno fuori dalla sagoma del sovrastante fabbricato, con attigua grotta della superficie di mq. 23.31 ca.

L’intero fabbricato, tra Piano Seminterrato e Piano Terra sviluppa una superficie complessiva di mq. 125.90 corrispondente ad una superficie ragguagliata di **mq. 75.19**

L’edificio si presenta sostanzialmente diruto, allo stato rustico, non utilizzato da tempo, con copertura a tetto a falde inclinate, privo di qualsivoglia finitura interna, servizi ed impianti, con i due livelli, tra di loro non comunicanti, di cui il Piano Terra, probabilmente abitato ma solo in epoca remota, mentre il piano seminterrato, ad uso accessorio non residenziale (cantina magazzino-deposito)

**Caratteristiche zona:** agricola normale

**Area urbanistica:** AGRICOLA, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Fabbricato diruto**, non utilizzato da tempo, nella disponibilità della debitrice (considerato libero per la procedura).

### 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:

Vedi P.to 4.2.3) "Altre Trascrizioni" (COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA')

##### 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** intero compendio (*attiva*)  
a favore di:  
..... "**omissis**" .... S.p.a.  
contro:  
..... "**omissis**" .... (debitrice) nata a ROMA (RM) il 06/09/1972  
C.F. : ..... "**omissis**" .... - Prop. 1/1  
Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento  
Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00  
Ipoteca a rogito Notaio Carlo BELLINI di Poggio Mirteto del 28.07.2010  
n. 84166/24461;  
Ipoteca Iscritta a Rieti in data 30.07.2010 **Form. 1731**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** (intero compendio)  
a favore di:  
..... "**omissis**" .... S.R.L. sede Conegliano (TV) C.F.: ..... "**omissis**" ....  
contro:  
..... "**omissis**" .... (debitrice) nata a ROMA (RM) il 06/09/1972  
C.F. : ..... "**omissis**" .... - Prop. 1/1  
Derivante da:  
Verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale di Rieti in data  
10.05.2022 Rep. n. 483,

Pignoramento trascritto a Rieti in data 24.05.2022 **Form. 4051**;**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- **Vincolo di indivisibilità** (intero compendio)  
a favore di:  
..... **"omissis"** ....  
contro:  
..... **"omissis"** .... (debitrice) nata a ROMA (RM) il 06/09/1972  
C.F. : ..... **"omissis"** .... - Prop. 1/1

Derivante da Atto Notarile a rogito Notaio Carlo BELLINI di Poggio Mirteto del 28.07.2010 n. 84165/24460;

Vincolo trascritto a Rieti in data 30.07.2010 **Form. 6701**

**Nota:**

Vincolo contestuale alla stipula dell'atto di compravendita in occasione del quale la Sig.ra ..... **"omissis"** .... (debitrice) dichiara di effettuare l'acquisto dell'intero compendio (Fabbricato rurale + terreni) allo scopo di costituire un "compendio unico".

Ricadendo tutto il fondo acquistato in territorio agricolo l'acquirente si obbliga a costituire un compendio unico di cui al D.Lgvo 99/2004 e ss.mm.ii., impegnandosi a tal uopo a coltivarlo e condurlo per un periodo di almeno 10 anni dalla data di stipula (28.07.2010) ed al relativo vincolo (per i terreni ed il fabbricato) di indivisibilità da trasciversi presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Verificata con esito positivo

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate (*in assenza di condominio*)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No (*in assenza di condominio*)

**Millesimi di proprietà:** non rilevati (*in assenza di condominio*)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Verificata con esito : NEGATIVO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati (*in assenza di condominio*)

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** "G"

Attestato di Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto CTU e trasmesso al Catasto della Regione Lazio in data 14.02.2023 al n. prot. 170160

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:****- In riferimento ai seguenti immobili :**

- Abitazione di tipo popolare (A4) sita in Casaprota (RI) Località Vignanello al piano sotterraneo 1° e piano terra, di vani 2,5, distinta in catasto con **foglio 12 particella 89**.
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 27 Ca 70, distinto in catasto con **foglio 12 plla 243**. (ex 88)
- Terreno sito in Poggio Nativo (RI) di Are 88.90, distinto in catasto con **foglio 12 plla 11**.
- Terreno sito in Poggio Nativo (RI) di Are 70, distinto in catasto con **foglio 12 particella 12**.

**Proprietaria 1/1:**

- ..... **"omissis"** .... nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : ..... **"omissis"** ....

**Proprietaria dal 28.07.2010 ad oggi (attuale proprietaria 1/1)**

- Detti immobili sono pervenuti alla signora ..... **"omissis"** .... nata a Roma il 6 settembre 1972 codice fiscale ..... **"omissis"** .... , per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 28.07.2010 notaio Bellini Carlo di Poggio Mirteto (RI) rep. n. 84165/24460, trascritto il 30.07.2010 ai **Form. 6699**, da potere della signora ..... **"omissis"** .... nata a Casaprota (RI) il 27 ottobre 1939 codice fiscale ..... **"omissis"** .... , alla quale detti immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, erano pervenuti come appresso specificato:
- terreno in Casaprota di cui al foglio 12 particelle 88 (oggi p.lla 243) e 89:
  - Quota dell'intero in piena proprietà, del terreno in Casaprota di cui al foglio 12 particelle 88 (oggi p.lla 243) e 89, giusto atto di donazione accettata del 28.10.1974 notaio Pietro Cicconetti di Cittaducale (RI) , trascritto il 26.11.1974 **Form. 6768**, da potere della signora ..... **"omissis"** .... nata a Casaprota (RI) il 17 agosto 1912 codice fiscale ..... **"omissis"** .... ;
- Terreno in Poggio Nativo identificato in catasto al foglio 12 particelle 11 e 12:
  - Per l'utile dominio, giusto atto di donazione accettata (anzidetta) del 28.10.1974 notaio Pietro Cicconetti di Cittaducale (RI), trascritto il 26.11.1974 **Form. 6768**, da potere della predetta ..... **"omissis"** .... , e per il diritto del concedente giusta atto di affrancazione del 10.09.1992 notaio Casazza Giuseppina di Orvinio (RI) rep. n. 4812, trascritto il 16.09.1992 **Form. 5467**, da potere del COMUNE DI POGGIO NATIVO con sede in Poggio Nativo (RI).

**Titolare/Proprietario:****- In riferimento ai seguenti immobili :**

- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 9 Ca 40, distinto in catasto con **foglio 12 plla 126**
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 55 Ca 70, distinto in catasto con **foglio 12 plla 224** (ex. 113)
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 27 Ca 20, distinto in catasto con **foglio 12 plla 231** (ex. 137)
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 25 Ca 10, distinto in catasto con **foglio 12 plla 139**
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 2 Ca 60, distinto in catasto con **foglio 12 plla 222** (ex. 112)
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Ca 35, distinto in catasto con **foglio 12 particella 227** (ex. 134)
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Ha 1.11.15, distinto in catasto con **foglio 12 plla 233** (ex. 138)

**Proprietaria 1/1:**

- ..... **"omissis"** .... nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : ..... **"omissis"** ....

**Proprietaria dal 28.07.2010 ad oggi (attuale proprietaria 1/1)**

- Detti immobili sono pervenuti alla signora ..... **"omissis"** .... nata a Roma il 6 settembre 1972 codice fiscale ..... **"omissis"** .... , per la quota dell'intero in piena proprietà giusta atto di compravendita del 28.07.2010 notaio Bellini Carlo di Poggio Mirteto (RI) rep. n. 84165/24460, trascritto il 30.07.2010 **Form. 6700**, da potere del signor ..... **"omissis"** .... nato a Casaprota (RI) il 19 ottobre 1936 codice fiscale ..... **"omissis"** .... , al quale detto terreno era pervenuto come appresso specificato:
- **Terreno in Casaprota di cui al foglio 12 particelle 126 - 224 e 231**
  - Per la quota dell'intero in piena proprietà (bene personale), giusto atto di permuta del 16.05.1995 notaio Casazza Giuseppina di Orvinio (RI) rep. n. 8760, trascritto il 22.05.1995 **Form. 3120**, da potere del signor ..... **"omissis"** .... nato a Casaprota (RI) il 11 febbraio 1940 codice fiscale ..... **"omissis"** .... .
- **Terreno in Casaprota foglio 12 particelle 139 - 222 - 227 e 233**  
Per la quota dell'intero in piena proprietà in forza di successione denuncia n.18 volume 519, presentata all'Ufficio del Registro di Rieti il 18.01.1978, trascritta il 16.02.1978 **Form. 889**, apertasi in Rieti il 14.11.1977, in morte del signor ..... **"omissis"** .... nato a Casaprota (RI) il 21 novembre 1912 C.F.: ..... **"omissis"** ....

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Per l'Edificio in oggetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaprota, è stata rinvenuta esclusivamente la seguente pratica:

- ✓ Numero pratica: **2/2012 del 13.03.2012**

Intestazione:

- ..... **"omissis"** .... nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : ..... **"omissis"** .....

Tipo pratica: **Permesso di Costruire**

Per lavori: "Ristrutturazione Edilizia e Ampliamento di un Fabbricato Esistente" (Fig. 12 p.lle 89 e 243) finalizzato alla realizzazione di un AGRITURISMO;

Presentazione in data 07.10.2010 al n. di prot. 2696

Rilascio in data 13.03.2012 al n. di prot. 2696

(Vedi Allegato 4.3)

Il titolo edilizio indicato, ancorché citato, è allo stato attuale privo di effetto, scaduto, in quanto riferito ad un progetto **mai realizzato!**

**7.1 Conformità edilizia:**

Edificio di remota costruzione, antecedente l'anno 1967, esterno al perimetro del centro abitato del Comune di Casaprota, realizzato in regime di attività edilizia libera.

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

**7.2 Conformità Urbanistica :**

Strumento urbanistico approvato:	<b>Comune di CASAPROTA (RI) :</b> P.R.G. ( Piano Regolatore Generale) Approvato con DGR – Lazio n. 317 del 10.10.2013 Approvato con DCC – Casaprota n. 34 del 19.12.2013
Zona omogenea :	Zona AGRICOLA "E" Sottozona "E1" - ZONE AGRICOLE NORMALI Vincolo Idrogeologico: Presente Uso Civico : Assente Norme Tecniche di Attuazione (NN.TT.AA.): Rif. C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Casaprota n. prot. 410 del 07.02.2023 (Vedi Allegato 4.2)
Dichiarazione di conformità con lo strumento urbanistico:	Verificata con esito positivo

**Corpo: A - FABBRICATO RURALE** (diruto)

**Categoria:** A/4 (Abitazione di tipo popolare)

Comune di **CASAPROTA** (RI) – 02030 – Loc. Vignanello

Piccolo fabbricato rurale, censito come “Abitazione di tipo popolare” (A/4), allo stato rustico, diruto, di remota edificazione (presumibilmente ante 1940), immerso nella campagna del Comune di Casaprota, a circa 4 Km dal Capoluogo, direzione Ovest, raggiungibile per il tramite della strada comunale Via Vignanello, immerso nel verde con annessi terreni agricoli accorpati della superficie complessiva di mq. 41.810 descritti nel “**Corpo B**” del medesimo Lotto

Fabbricato articolato su due livelli, rispettivamente:

P. Terra: composto da n. 2 ambienti, tra di loro non comunicanti, rispettivamente della superficie di mq. 19.59 e mq. 23.54.

P. Seminterrato : composto da un unico ambiente ad uso cantina-magazzino della superficie di mq. 59.46, in parte sottostante l’abitazione ed in parte scavato nel terrapieno fuori dalla sagoma del sovrastante fabbricato, con attigua grotta della superficie di mq. 23.31 ca.

L’intero fabbricato, tra Piano Seminterrato e Piano Terra sviluppa una superficie complessiva di mq. 125.90 corrispondente ad una superficie ragguagliata di **mq. 75.19**

L’edificio si presenta sostanzialmente diruto, allo stato rustico, non utilizzato da tempo, con copertura a tetto a falde inclinate, privo di qualsivoglia finitura interna, servizi ed impianti, con i due livelli, tra di loro non comunicanti, di cui il Piano Terra, probabilmente abitato ma solo in epoca remota, mentre il piano seminterrato, ad uso accessorio non residenziale (cantina magazzino-deposito)

**Caratteristiche generali del compendio:**

Superficie complessiva utile netta calpestabile: mq **125.90 ca.** (ragguagliata mq. 75.19 )

Immobile posto al piano: Terra e Seminterrato

Epoca costruzione: anni '40

Fabbricato allo stato: rustico, diruto, non utilizzato da tempo.

L'unità immobiliare ubicata nella campagna del Comune di Casaprota (RI) , a circa 4 Km dal Capoluogo, direzione Ovest, raggiungibile per il tramite della strada comunale Via Vignanello

Altezza utile interna: Vedi rilievo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui uno fuori terra (“abitazione”) ed uno seminterrato (“cantina e grotta”)

Stato di manutenzione generale: rustico (attualmente diruto e in disuso)

Condizioni generali dell'immobile: scarse

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>latero-cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Fondazioni	tipologia: <b>dirette continue</b> materiale: <b>muratura</b>
Scale	inesistenti
Solai	tipologia: <b>a volta</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>mediocri</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	inesistente
Infissi esterni	inesistenti
Infissi interni	inesistenti
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	materiale: <b>pietra</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	inesistente
Pavim. Interna	inesistente
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	inesistente
Rivestimento	inesistente
Scale	inesistenti

**Impianti:**

Antenna collettiva	inesistente
Antifurto	inesistente
Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	inesistente
Condizionamento	inesistente
Elettrico	inesistente
Energia solare	inesistente
Fognatura	inesistente
Gas	inesistente
Idrico	inesistente
Telefonico	inesistente
Termico	inesistente

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza rilevata in occasione del sopralluogo del 10.01.2023.**

La consistenza è stata riferita alla Superficie netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) rilevate e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate (ragguagliate).

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
VANO-01	superf. interna netta	19.59	1,00	19.59
VANO-02	superf. interna netta	23.54	1,00	23.54
Cantina	superf. interna netta	59.46	0.50	29.73
Grotta	superf. interna netta	23.31	0.10	2.33
		<b>125.90</b>		<b>75.19</b>

**Accessori : Nessuno**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL corpo **A** :

## 8.1 Criterio di stima:

Stima "sintetico-comparativa"

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà. Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect... La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte e considerate le caratteristiche specifiche del compendio e lo specifico stato di conservazione, il valore unitario di mercato, è stato stimato in €/mq. 300,00 (di Sup. Netta).

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI ; Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI ; Ufficio del Registro di RIETI ; Ufficio tecnico del Comune di CASAPROTA (RI); Agenzie immobiliari del mercato immobiliare: Locali .

8.3 Valutazione corpo **A** :

**Corpo: A - FABBRICATO RURALE** (diruto)

**Categoria:** A/4 (Abitazione di tipo popolare)

Comune di **CASAPROTA** (RI) – 02030 – Loc. Vignanello

Stima "sintetico-comparativa"

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
VANO-01	19.59		
VANO-02	23.54		
Cantina	29.73		
Grotta	2.33		
	Tot. mq. ____75.19	€ 300,00	€ 22.557,00

Stima sintetica comparativa parametrica del **corpo A**

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero, diritto e quota (1/1)	€ 22.557,00

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Corpo: B** **TERRENI AGRICOLI** di varia natura e consistenza

**Categoria:** Terreni agricoli di varia natura e consistenza

Comuni di: **CASAPROTA** (RI) e **POGGIO NATIVO** (RI)– 02030 – Loc. Vignanello

**Quota e tipologia del diritto**

- ..... **“omissis”** ..... nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : ..... **“omissis”** .....  
Proprietà 1/1  
Residenza: Via delle Lucarie n. 95/A – 00138 - ROMA (RM)  
Stato Civile: nubile
- Comproprietari (nessuno)

Attuale intestazione catastale (riferita a tutti i terreni come di seguito identificati):

- ..... **“omissis”** ..... nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : ..... **“omissis”** .....  
Prop. 1/1 (Stato civile: **nubile** al momento dell'acquisto)

Attuale Identificazione catastale :

- foglio **12**, particella **11** \_\_\_\_\_ (*Comune di Poggio Nativo*)  
qualità: AA Uliveto, classe 1, superficie catastale mq 2300, R.D. € 6.53, R.A. € 4.16  
qualità: AB Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 6590, R.D. € 5.79, R.A. € 11.91
- foglio **12**, particella **12** \_\_\_\_\_ (*Comune di Poggio Nativo*)  
qualità: AA Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 6560, R.D. € 15.25, R.A. € 10.16  
qualità: AB Vigneto, classe U, superficie catastale mq 146, R.D. € 0.60, R.A. € 0.68  
qualità: AC Pascolo, classe U, superficie catastale mq 294, R.D. € 0.12, R.A. € 0.05

Anzidetti terreni confinanti con p.lle: 9, 577, 14, 37 e 13 del Fg. 12 (Comune di Poggio Nativo)

- foglio **12**, particella **243** \_\_\_\_\_ (*Comune di Casaprota*)  
qualità: AA Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 700, R.D. € 1.45, R.A. € 1.27  
qualità: AB Sem. Arborato, classe 4, superficie catastale mq 2070, R.D. € 2.14, R.A. € 3.74
- foglio **12**, particella **126** \_\_\_\_\_ (*Comune di Casaprota*)  
qualità: Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 940, R.D. € 1.94, R.A. € 1.70



- foglio **12**, particella **224** \_\_\_\_\_ (Comune di Casaprota)  
qualità: Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 5570, R.D. € 11.51, R.A. € 10.07
- foglio **12**, particella **231** \_\_\_\_\_ (Comune di Casaprota)  
qualità: Uliveto, classe 1, superficie catastale mq 2720, R.D. € 7.02, R.A. € 5.62
- foglio **12**, particella **139** \_\_\_\_\_ (Comune di Casaprota)  
qualità: Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 2510, R.D. € 5.19, R.A. € 4.54
- foglio **12**, particella **222** \_\_\_\_\_ (Comune di Casaprota)  
qualità: Uliveto, classe 1, superficie catastale mq 260, R.D. € 0.67, R.A. € 0.54
- foglio **12**, particella **227** \_\_\_\_\_ (Comune di Casaprota)  
qualità: Area rurale, superficie catastale mq 35, R.D. € -----, R.A. € -----
- foglio **12**, particella **233** \_\_\_\_\_ (Comune di Casaprota)  
qualità: AA Sem. Arborato 2, superficie catastale mq 1115, R.D. € 2.59, R.A. € 3.74  
qualità: AB Uliveto, classe 2, superficie catastale mq 10000, R.D. € 20.66, R.A. € 18.08

Anzidetti terreni confinanti con: strada comunale Vignanello e p.lle 84, 243, 93, 274, 275, 97 e 90, del Fg. 12 (Comune di Casaprota)

Derivanti da:

si confermano le risultanze indicate nella Relazione Notarile in atti e contenute nelle allegate Visure storiche (Vedi Allegato 3)

**Conformità catastale:**

Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

**2. DESCRIZIONE GENERALE :**

**Terreni agricoli** della superficie catastale complessiva di mq. 41.810, di varia natura e consistenza, sostanzialmente destinati ad uliveto, mediamente acclivi, di forma irregolare, accorpatisi per comune (Casaprota e Poggio Nativo), con esposizione versante Ovest, non coltivati da tempo, privi di recinzione, liberi ed accessibili sia per il tramite della strada pubblica di Via Vignanello che per il tramite di uno stradello interno inter-poderale.

**Caratteristiche zona:** agricola

**Area urbanistica:** agricola .

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Terreni agricoli** di varia natura e consistenza, nella disponibilità della debitrice (considerati liberi per la procedura).

#### 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:

Vedi P.to 4.2.3) "Altre Trascrizioni" (COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA')

###### 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** intero compendio (*attiva*)  
a favore di:  
..... "**omissis**" .... S.p.a.  
contro:  
..... "**omissis**" .... (debitrice) nata a ROMA (RM) il 06/09/1972  
C.F. : ..... "**omissis**" .... - Prop. 1/1  
Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento  
Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00  
Ipoteca a rogito Notaio Carlo BELLINI di Poggio Mirteto del 28.07.2010  
n. 84166/24461;  
Ipoteca Iscritta a Rieti in data 30.07.2010 **Form. 1731**

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** (intero compendio)  
a favore di:  
..... "**omissis**" .... S.R.L. sede Conegliano (TV) C.F.: 04946290261  
contro:  
..... "**omissis**" .... (debitrice) nata a ROMA (RM) il 06/09/1972  
C.F. : ..... "**omissis**" .... - Prop. 1/1  
Derivante da:  
Verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale di Rieti in data  
10.05.2022 Rep. n. 483,  
Pignoramento trascritto a Rieti in data 24.05.2022 **Form. 4051**;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

- **Vincolo di indivisibilità** (intero compendio)  
a favore di:  
..... "**omissis**" ....  
contro:  
..... "**omissis**" .... (debitrice) nata a ROMA (RM) il 06/09/1972  
C.F. : ..... "**omissis**" .... - Prop. 1/1

Derivante da Atto Notarile a rogito Notaio Carlo BELLINI di Poggio Mirteto del 28.07.2010 n. 84165/24460;  
Vincolo trascritto a Rieti in data 30.07.2010 **Form. 6701**

#### Nota:

Vincolo contestuale alla stipula dell'atto di compravendita in occasione del quale la Sig.ra ..... "**omissis**" .... (debitrice) dichiara di effettuare l'acquisto dell'intero compendio (Fabbricato rurale + terreni) allo scopo di costituire un "compendio unico" .

Ricadendo tutto il fondo acquistato in territorio agricolo l'acquirente si obbliga a costituire un compendio unico di cui al D.Lgvo 99/2004 e ss.mm.ii., impegnandosi a tal uopo a coltivarlo e condurlo per un periodo di almeno 10 anni dalla data di stipula (28.07.2010) ed al relativo vincolo (per i terreni ed il fabbricato) di indivisibilità da trasciversi presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Verificata con esito positivo

#### 4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non rilevate (*in assenza di condominio*)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No (*in assenza di condominio*)

**Millesimi di proprietà:** non rilevati (*in assenza di condominio*)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Verificata con esito : NEGATIVO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati (*in assenza di condominio*)

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:****- In riferimento ai seguenti immobili :**

- Abitazione di tipo popolare (A4) sita in Casaprota (RI) Località Vignanello al piano sotterraneo 1° e piano terra, di vani 2,5, distinta in catasto con **foglio 12 particella 89**.
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 27 Ca 70, distinto in catasto con **foglio 12 plla 243**. (ex 88)
- Terreno sito in Poggio Nativo (RI) di Are 88.90, distinto in catasto con **foglio 12 plla 11**.
- Terreno sito in Poggio Nativo (RI) di Are 70, distinto in catasto con **foglio 12 particella 12**.

**Proprietaria 1/1:**

- ..... **"omissis"** .... nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : ..... **"omissis"** ....

**Proprietaria dal 28.07.2010 ad oggi (attuale proprietaria 1/1)**

- Detti immobili sono pervenuti alla signora ..... **"omissis"** .... nata a Roma il 6 settembre 1972 codice fiscale ..... **"omissis"** .... , per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 28.07.2010 notaio Bellini Carlo di Poggio Mirteto (RI) rep. n. 84165/24460, trascritto il 30.07.2010 ai **Form. 6699**, da potere della signora ..... **"omissis"** .... nata a Casaprota (RI) il 27 ottobre 1939 codice fiscale ..... **"omissis"** .... , alla quale detti immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, erano pervenuti come appresso specificato:
- **terreno in Casaprota di cui al foglio 12 particelle 88 (oggi p.lla 243) e 89:**
  - Quota dell'intero in piena proprietà, del terreno in Casaprota di cui al foglio **12** particelle 88 (oggi p.lla **243**) e **89**, giusto atto di donazione accettata del 28.10.1974 notaio Pietro Cicconetti di Cittaducale (RI) , trascritto il 26.11.1974 **Form. 6768**, da potere della signora ..... **"omissis"** .... nata a Casaprota (RI) il 17 agosto 1912 codice fiscale ..... **"omissis"** .... ;
- **Terreno in Poggio Nativo identificato in catasto al foglio 12 particelle 11 e 12:**
  - Per l'utile dominio, giusto atto di donazione accettata (anzidetta) del 28.10.1974 notaio Pietro Cicconetti di Cittaducale (RI), trascritto il 26.11.1974 **Form. 6768**, da potere della predetta ..... **"omissis"** .... , e per il diritto del concedente giusto atto di affrancazione del 10.09.1992 notaio Casazza Giuseppina di Orvinio (RI) rep. n. 4812, trascritto il 16.09.1992 **Form. 5467**, da potere del COMUNE DI POGGIO NATIVO con sede in Poggio Nativo (RI).

**Titolare/Proprietario:****- In riferimento ai seguenti immobili :**

- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 9 Ca 40, distinto in catasto con **foglio 12 plla 126**
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 55 Ca 70, distinto in catasto con **foglio 12 plla 224** (ex. 113)
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 27 Ca 20, distinto in catasto con **foglio 12 plla 231** (ex. 137)
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 25 Ca 10, distinto in catasto con **foglio 12 plla 139**
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Are 2 Ca 60, distinto in catasto con **foglio 12 plla 222** (ex. 112)
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Ca 35, distinto in catasto con **foglio 12 particella 227** (ex. 134)
- Terreno sito in Casaprota (RI) di Ha 1.11.15, distinto in catasto con **foglio 12 plla 233** (ex. 138)

**Proprietaria 1/1:**

- **GALLI Tiziana** nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : GLLTZN72P46H501Q

**Proprietaria dal 28.07.2010 ad oggi (attuale proprietaria 1/1)**

- Detti immobili sono pervenuti alla signora ..... "**omissis**" .... nata a Roma il 6 settembre 1972 codice fiscale ..... "**omissis**" .... , per la quota dell'intero in piena proprietà giusta atto di compravendita del 28.07.2010 notaio Bellini Carlo di Poggio Mirteto (RI) rep. n. 84165/24460, trascritto il 30.07.2010 **Form. 6700**, da potere del signor ..... "**omissis**" .... nato a Casaprota (RI) il 19 ottobre 1936 codice fiscale ..... "**omissis**" .... , al quale detto terreno era pervenuto come appresso specificato:
- **Terreno in Casaprota di cui al foglio 12 particelle 126 - 224 e 231**
  - Per la quota dell'intero in piena proprietà (bene personale), giusto atto di permuta del 16.05.1995 notaio Casazza Giuseppina di Orvinio (RI) rep. n. 8760, trascritto il 22.05.1995 **Form. 3120**, da potere del signor ..... "**omissis**" .... nato a Casaprota (RI) il 11 febbraio 1940 codice fiscale ..... "**omissis**" .... .
- **Terreno in Casaprota foglio 12 particelle 139 - 222 - 227 e 233**
  - Per la quota dell'intero in piena proprietà in forza di successione denuncia n.18 volume 519, presentata all'Ufficio del Registro di Rieti il 18.01.1978, trascritta il 16.02.1978 **Form. 889**, apertasi in Rieti il 14.11.1977, in morte del signor ..... "**omissis**" .... nato a Casaprota (RI) il 21 novembre 1912 C.F.: ..... "**omissis**" .... .

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Non rilevate : terreni privi di manufatti edilizi

**7.1 Conformità edilizia:**

Nessun edificio presente sui terreni

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	<p><b>Comune di CASAPROTA (RI)</b>  P.R.G. ( Piano Regolatore Generale)  Approvato con DGR – Lazio n. 317 del 10.10.2013  Approvato con DCC – Casaprotta n. 34 del 19.12.2013</p> <p><b>Comune di POGGIO NATIVO (RI)</b>  P.R.G. ( Piano Regolatore Generale)  Approvato con DGR – Lazio n. 5112 del 12.10.1999  Approvato con DCC – P. Nativo n. 19 del 27.10.2008</p>
Zona omogenea:	<p><b>Comune di CASAPROTA (RI)</b>  Zona AGRICOLA “E”  Sottozona “E1” - ZONE AGRICOLE NORMALI  Vincolo Idrogeologico: Presente  Uso Civico : Assente  Norme Tecniche di Attuazione (NN.TT.AA.): Rif. C.D.U.  Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal  Comune di Casaprotta (RI) n. prot. 410 del 07.02.2023  (Vedi Allegato 4.2)</p> <p><b>Comune di POGGIO NATIVO (RI)</b>  Zona OMOGENEA “E1”  Rif. C.D.U. Certificato di Destinazione Urbanistica rila-  sciato dal Comune di Poggio Nativo (RI) n. prot. 517  del 10.02.2023  (Vedi Allegato 4.4)</p>

**Note sulla conformità:**

Non sono state riscontrate irregolarità

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

**Corpo: B** **TERRENI AGRICOLI** di varia natura e consistenza**Categoria:** Terreni agricoli di varia natura e consistenzaComuni di: **CASAPROTA** (RI) e **POGGIO NATIVO** (RI)– 02030 – Loc. Vignanello

**Terreni agricoli** della superficie catastale complessiva di mq. 41.810, di varia natura e consistenza, sostanzialmente destinati ad uliveto, mediamente acclivi, di forma irregolare, accorpati per comune (Casaprota e Poggio Nativo), con esposizione versante Ovest, non coltivati da tempo, privi di recinzione, liberi ed accessibili sia per il tramite della strada pubblica di Via Vignanello che per il tramite di uno stradello interno interpodereale.

**Quota e tipologia del diritto**

- ..... **“omissis”** .... nata a ROMA (RM) il 06/09/1972 C.F. : ..... **“omissis”** ....  
 Proprietà 1/1  
 Residenza: Via delle Lucarie n. 95/A – 00138 - ROMA (RM)  
 Stato Civile: nubile
- Comproprietari (nessuno)

**Caratteristiche generali del compendio:**

I terreni risultano di forma irregolare ed orografia mediamente acclive, accorpati per comune di appartenenza (Comuni di Casaprota- RI e Poggio Nativo – RI) Vedi Planimetrie Catastali ( Allegati: 3.1 e 3.2)

Tessitura prevalente: Versante Ovest

Sistemazioni agrarie: uliveto prevalente

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: non rilevate

Colture arboree: non rilevate

Stato di manutenzione generale: non coltivato da tempo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le consistenze dei TERRENI AGRICOLI derivano dalle superfici nominali indicate nelle visure catastali

Consistenza **TERRENI**

Identificazione	Parametro	Superficie (mq.)	Destinazione	Superficie equivalente (mq.)
Fg. 12 p.lla 11 -AA	Superficie catastale	2300	ULIVETO	2300
Fg. 12 p.lla 11 -AB	Superficie catastale	6590	SEMINATIVO	6590
Fg. 12 p.lla 12 -AA	Superficie catastale	6560	ULIVETO	6560

Fg. 12 p.lla 12 -AB	Superficie catastale	146	VIGNETO	146
Fg. 12 p.lla 12 -AC	Superficie catastale	294	PASCOLO	294
Fg. 12 p.lla 243 -AA	Superficie catastale	700	ULIVETO	700
Fg. 12 p.lla 243 -AB	Superficie catastale	2070	SEM. ARBORATO	2070
Fg. 12 p.lla 126	Superficie catastale	940	ULIVETO	940
Fg. 12 p.lla 224	Superficie catastale	5570	ULIVETO	5570
Fg. 12 p.lla 231	Superficie catastale	2720	ULIVETO	2720
Fg. 12 p.lla 139	Superficie catastale	2510	ULIVETO	2510
Fg. 12 p.lla 222	Superficie catastale	260	ULIVETO	260
Fg. 12 p.lla 227	Superficie catastale	35	AREA RURALE	35
Fg. 12 p.lla 233 -AA	Superficie catastale	1115	SEM. ARBORATO	1115
Fg. 12 p.lla 233 -AB	Superficie catastale	10000	ULIVETO	10000
		<b>Mq. 41.810</b>		<b>Mq. 41.810</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL corpo **B**:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima "sintetico-comparativa":

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da trattative immobiliari locali.

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio, lo specifico stato di conservazione e la reale destinazione d'uso dei terreni, il valore unitario di mercato è stato stimato in **€/mq. 1.90**, ovvero **€/Ha 19.000,00**



**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di RIETI;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;  
 Ufficio del Registro di RIETI;  
 Ufficio tecnico di CASAPROTA e POGGIO NATIVO ;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali .

**8.3 Valutazione corpo B :**

**Corpo: B** TERRENI AGRICOLI di varia natura e consistenza

**Categoria:** Terreni agricoli di varia natura e consistenza

Comuni di: **CASAPROTA** (RI) e **POGGIO NATIVO** (RI)– 02030 – Loc. Vignanello

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Identificazione</i>	<i>Superficie Netta (catastale)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreni agricoli	mq. 41.810,00	€/mq. 1.90	€ 79.439,00

Valore corpo **B** - **TERRENI**

Valore Accessori € 0 ,00

**Valore complessivo INTERO, diritto e quota (1/1)..... corpo B** Tot € 79.439,00

**RIEPILOGO**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente Mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale 1/1</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
Corpo <b>A</b>	<b>FABBRICATO RURALE</b> (diruto)	75.19	€ 22.557.30	€ 22.557.00

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente Mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale 1/1</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
Corpo <b>B</b>	<b>TERRENI AGRICOLI</b> di varia natura e consistenza	41.810 mq.	€ 79.439,00	€ 79.439,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

VALORE INTERO COMPENDIO (corpo A + corpo B)	€ 101.996,00
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E	€ 15.299,40
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale del FABBRICATO RURALE, comprensive di oneri fiscali, previdenziali e tributi catastali:	€ 2.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto (LOTTO 01 – unico):**

Valore compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ..... in cifra tonda:	€ <b>85.000,00</b>
---	--------------------

Data generazione:  
16.02.2023

L'Esperto alla stima  
**Architetto Marco Signoretti**