

ALLEGATO N.10

Perizia con omissione dei dati sensibili

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **8/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice ROBERTO COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Ing. Andrea Albani
Codice fiscale: LBNNDR80S13H282W
Partita IVA: 00978000578
Studio in: VIA A.M.RICCI 103/B - 02100 RIETI
Fax: 0746485473
Email: albani.andrea@hotmail.it
Pec: andrea.albani@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Consoni 14 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS, foglio 75, particella 180, subalterno 10, indirizzo VIA NICOLA CONSONI n. 14, piano 1, comune Rieti, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie Totale: 98 m² Totale: escluse aree scoperte**: 98 m², rendita € 542,28

Bene: - Piana reatina zona Comunali - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: agricolo

OMISSIS, sezione censuaria Rietifoglio 48, particella 20, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 3 ha 94 are 00 ca, reddito dominicale: € 213,66, reddito agrario: € 152,61,

sezione censuaria Rietifoglio 49, particella 20 porzione AA, qualità SEMINATIVO 2, classe 2, superficie catastale 76 ca, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,35,

sezione censuaria Rietifoglio 49, particella 20 porzione AB, qualità INCOLT PROD 2, classe 2, superficie catastale 984 ca, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,05,

sezione censuaria Rietifoglio 49, particella 4, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 3 ha 55 are 60 ca, reddito dominicale: € 176,31, reddito agrario: € 137,74,

sezione censuaria Rietifoglio 49, particella 45, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 2 ha 72 are 00 ca, reddito dominicale: € 147,50, reddito agrario: € 105,36,

sezione censuaria Rietifoglio 49, particella 67, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 79 are 80 ca, reddito dominicale: € 43,27, reddito agrario: € 30,91,

sezione censuaria Rietifoglio 49, particella 142, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 8 ha 33 are 51 ca, reddito dominicale: € 452,00, reddito agrario: € 322,85,

2. Stato di possesso

Bene: Via Consoni 14 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2022 per l'importo di euro 7,80 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura esecutiva. Registrato a ufficio registri di Rieti il 08/03/2022 ai nn.3T 722 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2026

Bene: - Piana reatina zona Comunali - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Consoni 14 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: - Piana reatina zona Comunali - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Consoni 14 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

Bene: - Piana reatina zona Comunali - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: Via Consoni 14 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: - Piana reatina zona Comunali - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Consoni 14 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: -

Beni: - Piana reatina zona Comunali - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: -

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Consoni 14 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: - Piana reatina zona Comunali - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Consoni 14 - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 65.862,30

Bene: - Piana reatina zona Comunali - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 330.169,85

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione
Via Consoni 14

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Consoni 14

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 75, particella 180, subalterno 10, indirizzo VIA NICOLA CONSONI n. 14, piano 1, comune Rieti, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie Totale: 98 m² Totale: escluse aree scoperte**: 98 m², rendita € 542,28

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/08/2019 Pratica n. RI0044884 in atti dal 23/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5812.1/2019)

Confini: Piano terra inferiore col Subalterno 45; piano terra lato est col subalterno 50

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA

DOCFA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2022 per l'importo di euro 7,80 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione non è opponibile alla procedura esecutiva .

Registrato a ufficio registri di Rieti il 08/03/2022 ai nn.3T 722

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2026

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 27/09/2021 ai nn. 907 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 16/11/2021 ai nn. 10416/8938;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 04/01/2022 ai nn. 1223 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 27/01/2022 ai nn. 690/605;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 400 circa.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.023,06

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Attestato di prestazione energetica non redigibile causa assenza del libretto della centrale termica

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 03/11/2004** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Mosca Antonio, in data 30/01/1997, ai nn. 49724; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 20/11/1997, ai nn. 7153/5610.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/11/2004 al 12/04/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Valentini Antonio, in data 03/11/2004, ai nn. 62527; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 16/11/2004, ai nn. 10570/7462.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/04/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 12/04/2018, ai nn. 147; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 06/06/2018, ai nn. 4025/3209.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di costruzione

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione di una palazzina in via Calcagnadoro

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/05/1957 al n. di prot. 10234

Rilascio in data 17/05/1957

Numero pratica: RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016 - DECRETO DIRIGENZIALE N. A00382 DEL 19.04.2019
 Intestazione: Claudio Zannetti in qualità di amministratore del condominio
 Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
 Per lavori: Ristrutturazione edilizia
 Oggetto: ristrutturazione edilizia
 Presentazione in data 13/07/2018 al n. di prot. 429518
 Rilascio in data al n. di prot. A00382

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G. R. n.347 del 13.07.2012 pubblicata sul BURL n.35 del 07.08.2012. Variante al PRG adottata con D.C.C. n.37 del 12.04.2002 e n.6 del 12.02.2004
Zona omogenea:	B- sottozona B2
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da appartamento ricompreso all'interno di un edificio condominiale pluripiano.

L'unità abitativa è ubicata al piano primo, è servita da scala condominiale ed è composta rispettivamente da disimpegno (mq 14,65), bagno (mq 6,50), da Wc (mq 1,90), cucina (mq 8,45), da due camere (rispettivamente mq 24,90 e mq 15,00) e da soggiorno (mq 16,50).

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori:
termosifoni in ghisa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Disimpegno	sup reale netta	14,65	0,80	11,72
Bagno	sup reale netta	6,50	0,95	6,18
Wc	sup reale netta	1,90	0,90	1,71
Cucina	sup reale netta	8,45	0,95	8,03
Soggiorno	sup reale netta	16,50	1,00	16,50
Camera 1	sup reale netta	24,90	1,00	24,90
Camera 2	sup reale netta	15,00	1,00	15,00
		87,90		84,03

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione.

Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall' Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2023 Semestre 2.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 900.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.838,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Disimpegno	11,72	€ 950,00	€ 11.134,00
Bagno	6,18	€ 950,00	€ 5.871,00
Wc	1,71	€ 950,00	€ 1.624,50
Cucina	8,03	€ 950,00	€ 7.628,50
Soggiorno	16,50	€ 950,00	€ 15.675,00
Camera 1	24,90	€ 950,00	€ 23.655,00
Camera 2	15,00	€ 950,00	€ 14.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.838,00
Valore corpo			€ 79.838,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.838,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.838,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	84,03	€ 79.838,00	€ 79.838,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.975,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.862,30
---	--------------------

Beni in **Rieti (RI)**
Località/Frazione **Piana reatina zona Comunali**

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? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in frazione: Piana reatina zona Comunali

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Rieti, foglio 48, particella 20, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 3 ha 94 are 00 ca, reddito dominicale: € 213,66, reddito agrario: € 152,61

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/07/2021 Pratica n. RI0049900 in atti dal 15/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 49900.1/2021)

Confini: nord ovest part. 29, sud part 19, nord f. 49 part. 31

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Rieti, foglio 49, particella 20 porzione AA, qualità SEMINATIVO 2, classe 2, superficie catastale 76 ca, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,35

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 19/08/2020 Pratica n. RI0034557 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8138.1/2020)

Confini: nord fiume Velino, sud part 4, est part. 95

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Rieti, foglio 49, particella 20 porzione AB, qualità IN-COLT PROD 2, classe 2, superficie catastale 984 ca, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,05

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 19/08/2020 Pratica n. RI0034557 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8138.1/2020)

Confini: nord fiume Velino, sud part 4, est part. 95

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Rieti, foglio 49, particella 4, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 3 ha 55 are 60 ca, reddito dominicale: € 176,31, reddito agrario: € 137,74

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/07/2021 Pratica n. RI0052271 in atti dal

16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 52271.1/2021)

Confini: nord part. 20 E 101, sud strada comunale e part. 81 e 82, est part. 81

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Rieti, foglio 49, particella 45, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 2 ha 72 are 00 ca, reddito dominicale: € 147,50, reddito agrario: € 105,36

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/07/2021 Pratica n. RI0051597 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 51597.1/2021)

Confini: nord part. 31 , sud part. 142, est part. 142

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Rieti, foglio 49, particella 67, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 79 are 80 ca, reddito dominicale: € 43,27, reddito agrario: € 30,91

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/07/2021 Pratica n. RI0050365 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 50365.1/2021)

Confini: nord part. 142, sud part. 49, est part. 66.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Rieti, foglio 49, particella 142, qualità SEMIN IRRIG, classe 2, superficie catastale 8 ha 33 are 51 ca, reddito dominicale: € 452,00, reddito agrario: € 322,85

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/07/2021 Pratica n. RI0051025 in atti dal 16/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 51025.1/2021)

Confini: nord strada comunale e part. 146 e 147, ovest part. 45, est part. 67.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di tribunale di rieti in data 27/09/2021 ai nn. 907 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 16/11/2021 ai nn. 10416/8938;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di tribunale di rieti in data 04/01/2022 ai nn. 1223 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 16/11/2021 ai nn. 690/605;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

-

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/1992 al 01/03/2017 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di ufficio registro di rieti, in data 24/07/1992, ai nn. 13/14287; registrato a , in data , ai nn. .

Note: La suddetta provenienza si riferisce esclusivamente al bene distinto al nct F. 48 part. 20, F. 49 part. Ite 4, 20, 45 e 142 In data 09.03.2009 risulta trascritta accettazione tacita di eredità al n. 1969 di formalità

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 21/11/1996 al 01/03/2017 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Antonino Rando, in data 21/11/1996, ai nn. 46838; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 25/11/1996, ai nn. /6783.

Note: La suddetta provenienza si riferisce esclusivamente al bene distinto al nct F. 49 part. 67

Titolare/Proprietario: OMISSIS per la quota di 1/2 dal 26/05/2010 al 01/03/2017 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di ufficio registro di rieti, in data 22/11/2010, ai nn. 1620/9990; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 29/12/2010, ai nn. /10383.

Note: La suddetta provenienza si riferisce esclusivamente al bene distinto al nct F. 49 part. 67 In data 10.04.2019 risulta trascritta accettazione tacita di eredità al n. 2214 di formalità

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/03/2017 al 03/04/2019 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di ufficio registro di rieti, in data 23/02/2018, ai nn. 659/9990; registrato a , in data , ai nn. ; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 27/11/2018, ai nn. /7176.

Note: in data 30.11.2018 è stata trascritta accettazione tacita di eredità al n. 7311 di formalità

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 03/04/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Paola Barontini, in data 03/04/2019, ai nn. 2487/1685; trascritto a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI , in data 10/04/2019, ai nn. 2795/2214.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G. R. n.347 del 13.07.2012 pubblicata sul BURL n.35 del 07.08.2012. Variante al PRG adottata con

	D.C.C. n.37 del 12.04.2002 e n.6 del 12.02.2004
Zona omogenea:	Zona agricola E - sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	Si rimanda all'allegato 04 alla presente

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è composto esclusivamente da terreni agricoli. Questi si trovano nella pianura reatina località Comunali, a ridosso del fiume Velino) e si sviluppano complessivamente per mq 194.551. Nello specifico dette particelle risultano contigue tra loro (confinanti tra loro almeno su un lato dell'appezzamento) e sono servite direttamente da strada comunale asfaltata.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **194.551,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
F. 49 part. 20 porz. AA	sup reale netta	76,00	1,00	76,00
F. 49 part. 20 porz. AB	sup reale netta	984,00	1,00	984,00
F. 49 part. 4	sup reale netta	35.560,00	1,00	35.560,00
F. 49 part. 45	sup reale netta	27.200,00	1,00	27.200,00
F. 49 part. 67	sup reale netta	7.980,00	1,00	7.980,00
F. 49 part. 142	sup reale netta	83.351,00	1,00	83.351,00
F. 48 part. 20	sup reale netta	39.400,00	1,00	39.400,00
		194.551,00		194.551,00

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

Per effettuare la stima dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa categoria.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall' Agenzia del Territorio del valore agricolo medio 2013.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti.

8.3 Valutazione corpi:**A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 366.855,39.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
F. 49 part. 20 porz. AA	76,00	€ 0,21	€ 15,96
F. 49 part. 20 porz. AB	984,00	€ 1,16	€ 1.141,44
F. 49 part. 4	35.560,00	€ 1,89	€ 67.208,40
F. 49 part. 45	27.200,00	€ 1,89	€ 51.408,00
F. 49 part. 67	7.980,00	€ 1,89	€ 15.082,20
F. 49 part. 142	83.351,00	€ 1,89	€ 157.533,39
F. 48 part. 20	39.400,00	€ 1,89	€ 74.466,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 366.855,39
Valore corpo			€ 366.855,39
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 366.855,39
Valore complessivo diritto e quota			€ 366.855,39

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	194.551,00	€ 366.855,39	€ 366.855,39

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 36.685,54

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 330.169,85

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Albani