
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **121/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2025 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
AGGIORNATO
Lotto 001

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



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** via Santa Maria - Casperia (RI) - 02041**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

foglio 2, particella 341, subalterno 9, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria D/10, rendita € 2.096,00

Corpo: B**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 2, particella 341, subalterno 5 graffata con p.lla 84 sub 2, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 218 mq, rendita € 650,74

Corpo: C**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

foglio 2, particella 84, subalterno 1, indirizzo via Santa Maria, piano 1, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 46, rendita € 94,51

foglio 2, particella 84, subalterno 3, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, superficie 64 mq, rendita € 48,81

foglio 2, particella 340, subalterno 1, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria C/7, classe U, consistenza 118 mq, superficie 121 mq, rendita € 67,04

foglio 2, particella 340, subalterno 2, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 24 mq, rendita € 17,35

Corpo: D**Categoria:** agricolo

sezione censuaria CASPERIA (Codice:A472) foglio 2, particella 518, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1230 mq, reddito dominicale: € 4,76, reddito agrario: € 4,76,

2. Stato di possesso**Bene:** via Santa Maria - Casperia (RI) - 02041**Lotto:** 001**Corpi:** A, B, C, D**Possesso:** Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2022 per l'importo di euro 2.000,00 con cadenza annuale.**Note:** Il contratto prevede la locazione di altri beni (terreni) non oggetto di pignoramento. Registrato a Perugia il 5/07/2022 al n. 16186 Serie 1T, Trascritto a Rieti il 05/07/2022 ai nn.Reg. Gen. 6391/Reg. Part. 5386. Tipologia contratto: contratto di locazione ultravventennale, scadenza 15/06/2037.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Santa Maria - Casperia (RI) - 02041

Lotto: 001

Corpi: A,B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C,D

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Santa Maria - Casperia (RI) - 02041

Lotto: 001

Corpi: A, B, C, D

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Santa Maria - Casperia (RI) - 02041

Lotto: 001

Corpi: A, B, C, D

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Santa Maria - Casperia (RI) - 02041

Lotto: 001

Corpi: A, B, C, D

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Santa Maria - Casperia (RI) - 02041

Lotto: 001

Corpi: A, B, C, D

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Santa Maria - Casperia (RI) - 02041

Lotto: 001

Valore complessivo intero (oltre IVA e onerome per Legge):

€ 129.852,80



Beni in **Casperia (RI)**

via Santa Maria

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.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in via Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 341, subalterno 9, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria D/10, rendita € 2.096,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2014 Pratica n. RI0152763 in atti dal 18/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 68560.1/2014)

Confini: Il bene confina con la corte comune (P.lla 341 sub 8)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alle planimetrie catastali nell'edificio destinato a "frantoio oleario", all'interno risulta un soppalco con scala in legno, e all'esterno un'area in alluminio e pvc in difformità. Nel fabbricato ad uso agriturismo rispetto alla planimetria risulta un ampliamento dell'area porticata.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Previa acquisizione dell'eventuale titolo edilizio

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Piena proprietà



Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 341, subalterno 5, scheda catastale graffata con p.lla 84 sub 2, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie 218 MQ, rendita € 650,74

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con la corte comune (P.lla 341 sub 8), la p.lla 340 e la p.lla 84 sub 3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in via Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 84, subalterno 1, indirizzo via Santa Maria, piano 1, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 46, rendita € 94,51

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con le p.lla 341 sub 5 e la p.lla 84 sub 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 84, subalterno 3, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq, superficie 64 mq, rendita € 48,81

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con le p.lla 341 sub 5 e la p.lla 340

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 2, particella 340, subalterno 1, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria C/7, classe U, consistenza 118 mq, superficie 121 mq, rendita € 67,04

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con la corte comune, con la p.lla 341 e la p.lla 450

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: foglio 2, particella 340, subalterno 2, indirizzo via Santa Maria, piano T, comune CASPERIA (Codice:A472), categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 24 mq, rendita € 17,35

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Il bene confina con la corte comune, con la p.lla 341 e la p.lla 450

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: D.

Terreno Agricolo sito in via Santa Maria

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria CASPERIA (Codice:A472), foglio 2, particella 518, qualità Semi-nativo arborato, classe 2, superficie catastale 1230 mq, reddito dominicale: € 4,76, reddito agrario: € 4,76

Derivante da: Tipo Mappale del 31/07/2012 Pratica n. RI0113010 in atti dal 31/07/2012 presentato il 27/07/2012 (n. 113010.1/2012)

Confini: Il bene confina con la p.lla 82, la p.lla 518 e la p.lla 450

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare è situato nella zona agricola periferica posta a nord-est del centro abitato di Casperia. La zona, caratterizzata da insediamenti sparsi a carattere agricolo e residenziale di discreto pregio, è sprovvista di parziali opere di urbanizzazione primaria quali rete fognante, pubblica illuminazione e rete gas.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:



Identificativo corpi: A, B, C, D

Fabbricati per attività agricole [D10], Abitazione di tipo civile [A2], Abitazione di tipo popolare [A4], Terreno Agricolo siti in Casperia (RI), via Santa Maria

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 15/06/2022 per l'importo complessivo di euro 2.000,00 con cadenza annuale. Nell'Allegato A del contratto di locazione si specifica che per i terreni indicati nell'atto il canone annuo è pari a euro 1.000,00.

Nell'Allegato B del contratto di locazione si specifica che per i fabbricati oggetto di pignoramento il canone annuo è pari a euro 1.000,00.

Il canone di locazione, con riferimento ai fabbricati pignorati e con riferimento alle attività di ristrutturazione dell'Azienda Agricola già effettuate e nuovamente intraprese dalla conduttrice (indicate nei successive paragrafi inerenti le pratiche edilizie relativamente al corpo A) risulta congruo. Note: Il contratto prevede la locazione di altri beni (terreni) non oggetto del presente pignoramento.

Registrato a Perugia il 5/07/2022 al n. 16186 Serie 1T

Trascritto a Rieti il 05/07/2022 ai nn.Reg. Gen. 6391/Reg. Part. 5386

Tipologia contratto: contratto di locazione ultraventennale, scadenza 15/06/2037

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:

- Descrizione onere: Atto amministrativo - Costituzione di vincoli legali PUA; A rogito del Segretario Comunale di Casperia in data 14/11/2005 ai nn. 565; trascritto a Rieti in data 06/02/2006 ai nn. Reg. Gen. n. 967/Reg. Part. n. 557; Atto di convenzione tra il Comune di Casperia e la sig.ra _____ in qualità di imprenditore agricolo, per conto anche del fratello _____ integrato con atto del notaio Carlo Bellini del 18/05/2009 Rep. 80012 Racc. 22425, in annotazione (Annotazione n. 1148 del 20/10/2009)-alla presente nota. Atto di cui al Permesso di Costruire n. 09 del 2009.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D.

- Descrizione onere: Atto amministrativo - Costituzione di vincolo; A rogito del Notaio Luigi Sconocchia Silvestri in data 19/04/2024 Rep. 6168/Racc, 4250; trascritto a Rieti in data 16/05/2024 ai nn. Reg. Gen. n. 4498/Reg. Part. n. 3897; Atto di convenzione tra il Comune di Casperia, _____ e _____,

Detto atto fa riferimento al P.U.A: rimesso all' _____ ed approvato con Determinazione n. 10 del 08/04/2024 dal Comune di Casperia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, D.



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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore della I
. contro , Derivante da: Concessione
a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 550000; Importo capitale: € 275000 ; A rogito
del Notaio Riccardo Napoli in data 11/06/2009 ai nn. 1399/1170; Iscritto/trascritto a
Rieti in data 16/06/2009 ai nn. Reg. Gen. n. 6050/Reg. Part. n. 1691 ; Note: L'ipoteca
grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.
Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di
. contro ; Derivante da: Verbale di pignora-
mento immobiliare ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 16/09/2022 ai nn. 967 is-
critto/trascritto a Rieti in data 24/10/2022 ai nn. Reg. Gen. n. 10124/Reg. Part. n.
8576;
Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativi corpi: A, B, C, D siti in Casperia (RI), via Santa Maria

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al mo-
mento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

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: _____ i CF: _____
 dal 26/06/2000 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Rieti, in data 26/11/2002, ai nn. 6/1430; trascritto a Rieti, in data 21/05/2003, ai nn. Reg. Gen. n. 4173/Reg. Part. 3134.
 Note: Tale atto riguarda il bene indentificato al catasto terreni al foglio 2 p.lla 340 (detto bene con variazione del 21/12/2007 n. 228498.1/2007 verrà trasferito all'Ente Urbano e sullo stesso verrà accatastato e classato il fabbricato di nuova costruzione al Foglio 2 p.lla 340 sub 1 e p.lla 340 sub 2).
 Nota: Risulta nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità dai registri immobiliari trascritta a Rieti il 15/02/2024 Reg. Gen. 1396, Reg. Part. 1216.

Titolare/Proprietario: _____
 dal 26/06/2000 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Rieti, in data 19/12/2000, ai nn. 50/1362; trascritto a Rieti, in data 07/09/2001, ai nn. Reg. Gen. n. 6610/Reg. Part. 5227.
 Note: Tale atto riguarda il bene indentificato al catasto terreni al foglio 2 p.lla 518 (ex p.lla 381 poi p.lla 440) e i beni individuato al catasto fabbricati al foglio 2 p.lla 84 sub 1, p.lla 84 sub 2, p.lla 84 sub 3, p.lla 341 sub 1 (ora p.lla 341 sub 5).
 Nota: Risultano note di trascrizione dell'accettazione dell'eredità dai registri immobiliari trascritte a Rieti il 15/02/2024 Reg. Gen. 1396, Reg. Part. 1213 e Reg. Gen. 1395, Reg. Part. 1215.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D

7. PRATICHE EDILIZIE:**Fabbricati per attività` agricole [D10], Abitazione di tipo civile [A2] siti in via Santa Maria**

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 11 del 2003

Intestazione: _____

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione di un fabbricato esistente per la realizzazione di locali da destinare a frantoio oleario e imbottigliamento olio di oliva

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 17/02/2002 al n. di prot. 4312

Rilascio in data 04/07/2003 al n. di prot. 4312

NOTE: Il titolo edilizio riguarda il fabbricato destinato a frantoio (ex catasto terreni foglio 2 p.lla 341)

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

Fabbricati per attività` agricole [D10], Abitazione di tipo civile [A2] siti via Santa Maria

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 27 del 14/10/2005

Intestazione: _____

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: per la realizzazione di un accesso carrabile su terreno di proprietà a servizio della propria azienda agricola

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/10/2005 al n. di prot. 4103

Rilascio in data 14/10/2005 al n. di prot. 4103

NOTE: Il titolo riguarda i beni distinti al catasto terreni al foglio 2 p.lle 82, 83, 84

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

Fabbricati per attività` agricole [D10], Abitazione di tipo civile [A2] siti via Santa Maria

Numero pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria n. 28 del 2005

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso in sanatoria

Per lavori: di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato per uso frantoio oleario e imbottigliamento di olio extravergine di oliva

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 28/10/2005 al n. di prot. 4401

Rilascio in data 18/11/2005 al n. di prot. 4401

Abitabilità/agibilità in data 03/11/2006 al n. di prot. 4215

NOTE: Il titolo riguarda il fabbricato distinto al catasto fabbricati al foglio 2 p.lla 341 sub 4 (ora p.lla 341 sub 9)

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Fabbricati per attività agricole [D10], Abitazione di tipo civile [A2] siti via Santa Maria

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 09 del 2009

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di ristrutturazione e sistemazione fabbricati esistenti e realizzazione di una piscina per attività agrituristica annessa all'azienda agricola

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 30/01/2007 al n. di prot. 367

Rilascio in data 22/05/2009 al n. di prot. 367

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il presente titolo fa riferimento al titolo di asservimento stipulato tra il Comune di Casperia e i proprietari dei beni

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

Fabbricati per attività agricole [D10], Abitazione di tipo civile [A2] siti via Santa Maria

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 03 del 2011

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: rinnovo del Permesso di Costruire in deroga n. 09 del 2009

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 24/12/2010 al n. di prot. 8504

Rilascio in data 07/02/2011 al n. di prot. 8504

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Dalla documentazione fornita dal Comune risulta l'agibilità esclusivamente per la piscina

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B

Abitazione di tipo civile [A2], Abitazione di tipo popolare [A4] siti in via Santa Maria

Numero pratica: Ordinanza n 18 del 05/09/2016

Intestazione:

Rilascio in data 05/09/2016 al n. di prot. 4604

NOTE: Con tale atto, a seguito di comunicazione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Rieti del 03/09/2016, prot. 4591 del 5/09/2016, il Sindaco del Comune di Casperia ordinava ai proprietari dei beni di evacuare immediatamente e non accedere fino ad avvenuto consolidamento gli immobili individuati al catasto fabbricati al foglio 2 p.lla 84 sub 2, p.lla 84 sub 1, p.lla 84 sub 3 e p.lla 340 sub 1. Dagli atti forniti non risulta revocata detta ordinanza.

Dati precedenti relativi ai corpi: B, C

Abitazione di tipo civile [A2], Abitazione di tipo popolare [A4] siti in via Santa Maria

Numero pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività per demolizione e ricostruzione edificio danneggiato dal sisma



Intestazione: :

Presentata in data 20/06/2023

Intervento approvato con Determinazione n. 04 del 2024 prot. 2978 del 06/04/2024

Dati precedenti relativi ai corpi: B, C

Fabbricati per attività agricole [D10], Abitazione di tipo civile [A2] siti via Santa Maria

Numero pratica: Autorizzazione Paesaggistica n. 7 del 2023

Intestazione: :

Per lavori: Ristrutturazione dell'

Oggetto: Ammodernamento dell'esistente frantoio

Presentazione in data 26/05/2022 al n. di prot. 4702

Rilascio in data 11/12/2023 al n. di prot. 1102

Nota: Approvazione PUA con determinazione n. 10 del 08/04/2024

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Rispetto alle planimetrie allegata al titolo edilizio, Permesso di Costruire n. 9 del 2009, all'interno del fabbricato destinato a "frantoio oleario" risulta un soppalco con scala in legno, e all'esterno un'area in alluminio e pvc realizzati in difformità.

Nel fabbricato ad uso agriturismo il portico ha una larghezza e una profondità maggiore rispetto all'assentito. Inoltre, erano in progetto due locali ripostiglio non realizzati.

Risultano opere di sistemazione esterna (piazzali e muretti) non in progetto.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08 per le difformità interne e rimessa in pristino dello stato assentito per gli aumenti di superficie e di volume rispetto ai titoli edilizi.

Onorari tecnici presunti e sanzioni: € 7.000,00 (Locale frantoio) + € 12.000,00 (Locale agriturismo) + 5.000,00 (Opere di sistemazione esterna)

Spese presunte per adeguamento dei manufatti: € 40.000,00

Oneri Totali: **€ 64.000,00**

Note: Alla richiesta di accertamento di conformità da inoltrare in Comune, per la sanatoria delle opere abusive interne, è propedeutico accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti dimensionali e strutturali in sito con calcoli di verifica di superfici e cubature ammesse, e di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrà ripristinato lo stato assentito. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate; per i diversi corpi di fabbrica sono stati calcolati in via presuntiva in € 24.000,00 complessivi. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia e si specifica che per procedere all'accertamento di conformità per la regolarizzazione è necessaria la qualifica di Imprenditore Agricolo.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2]

Con riferimento alla documentazione fornita dal Comune di Casperia non vengono rilevate difformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia



Dati precedenti relativi ai corpi: B**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Con riferimento ai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Casperia al Foglio n. 2 p.la 84 sub 14 e sub 3 e alla Scia presentata il 20/06/2023 non vengono rilevate difformità.

Non risulta dagli atti forniti dal Comune di Casperia un titolo edilizio che riguardi i fabbricati individuati Catasto Fabbricati al foglio 2 p.la 340 sub. 1. Non è pertanto possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia. **In considerazione della relazione redatta dal Tecnico di parte debitrice, tuttavia, si considera il costo necessario per la rimozione e lo smaltimento della tettoia in legno e in metallo individuata al Catasto Fabbricati Foglio 2 p.la 340 sub 1 in € 3.000,00.**

Oneri Totali: € 3.000,00

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

Dati precedenti relativi ai corpi: C**Terreno Agricolo**

Non risultano costruzioni sulla p.la 518 al Foglio n. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: D**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati per attività agricole [D10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 2 del 12/01/2017 pubblicata sul BURL n. 23 del 21/03/ 2017 ed approvazione definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 06/08/2021 pubblicata BURL n. 08 del
Zona omogenea:	E2 AGRICOLA DI VALORE NATURALISTICO ED AMBIENTALE E ZONE BOSCADE
Norme tecniche di attuazione:	Lotto minimo mq 30.000,00; Fabbricabilità fondiaria uso abitazione 0,01 mq/mq Numero max piani 2 Altezza max 6,00 mt Altezza min Distanza dai confini 10 mt Distanza dai fabbricati contigui 20 mt Distanza dal ciglio stradale 10 mt
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	DA VERIFICARE SE IL TITOLARE DEI BENI IN POSSESSO DELLA QUALIFICA DI IMPRENDITORE AGRICOLA

Note sulla conformità:

Nessuna.

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



Dati precedenti relativi ai corpi: A, B, C, D

Descrizione Fabbricati per attività agricole [D10], Abitazione di tipo civile [A2], Abitazione di tipo popolare [A4], Terreno Agricolo di cui ai corpi A, B, C, D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un complesso immobiliare nella zona agricola di Casperia. Il compendio si compone di quattro fabbricati oltre ad una piscina di 50 mq, una corte comune di circa 1.400 mq ed un terreno agricolo (Corpo "D") di qualità seminativo arborato di superficie pari a 1230 mq. Il corpo "A" è composto di due fabbricati di cui uno destinato a frantoio oleario di superficie utile netta pari a circa 150 mq, e uno ad attività di agriturismo di superficie utile netta pari a circa 30 mq oltre area porticata. Non sono compresi nella vendita i macchinari legati all'attività produttiva del frantoio. Il corpo "B", ad uso residenziale, è composto di un fabbricato di due piani per una superficie utile netta pari a circa 165 mq. Lo stesso risulta attualmente non abitabile in quanto con Ordinanza del Sindaco di Casperia n. 18 del 5/09/2016 veniva disposta l'evacuazione e il non utilizzo del fabbricato fino al suo consolidamento. Il corpo "C" è composto da un vecchio fabbricato e un magazzino inagibili per i quali è stato presentato un progetto di demolizione e ricostruzione per danni dal sisma, una tettoia in legno e lamiera utilizzata come rimessa di attrezzi agricoli e una in adiacenza al fabbricato.

Quota e tipologia del diritto500/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:**Quota e tipologia del diritto**500/1000 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari: I**Superficie complessiva di circa mq 664,90 oltre 1.230 mq di terreno seminativo****Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: da ristrutturare
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: ferro-legno protezione: Persiane e scuri condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: gres e ceramica condizioni: da ristrutturare
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e ferro condizioni: da ristrutturare

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	certificazione non fornita
Impianto a norma	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	certificazione non fornita
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la stima del compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare si sono presi in considerazione i dati forniti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti riguardanti la zona di periferia del Comune di Casperia per l'anno 2023 semestre 1. Si precisa che detti valori fanno riferimento ad uno stato conservativo del bene "normale". Pertanto, come meglio precisato al punto 8.1 sul criterio di stima, la scrivente ha proceduto ad un adeguamento del valore di mercato.

CORPO A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Frantoio oleario - vani principali e accessori	sup reale lorda	163,00	1,00	163,00
Locale agriturismo - vani principali e accessori	sup reale lorda	37,00	1,00	37,00
Locale agriturismo - area porticata	sup reale lorda	39,00	0,35	13,65
		239,00		213,65

Accessori

A

1. Piscina e area di pertinenza Posto al piano Terra
 Sviluppa una superficie complessiva di 50,00 mq
 Destinazione urbanistica: agricola
 Valore a corpo: **€ 20.000,00**

CORPO B

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori al piano terra	sup reale lorda	134,00	1,00	134,00
Vani principali e	sup reale lorda	87,00	1,00	87,00



accessori al piano primo				
Superficie porticata al piano terra e al piano primo	sup reale lorda	35,00	0,35	12,25
Terrazzo al piano primo	sup reale lorda	31,50	0,35	11,03
		287,50		244,28

CORPO C

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali e accessori al piano terra - p.lla 84 sub 3	sup reale lorda	63,40	1,00	63,40
Vani principali e accessori al piano primo - p.lla 84 sub 1	sup reale lorda	45,00	1,00	45,00
Magazzino - p.lla 340 sub 2	sup reale lorda	30,00	0,50	15,00
		138,40		123,40

CORPO D

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Agricolo p.lla 518	sup reale lorda	1.230,00	1,00	1.230,00
		1.230,00		1.230,00

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Casperia.



8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati per attività agricola [D10] con annesso Piscina e area di pertinenza

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Frantoio oleario - vani principali e accessori	163,00	€ 500,00	€ 81.500,00
Locale agriturismo - vani principali e accessori	37,00	€ 0,00	€ 0,00
Locale agriturismo - area porticata	13,65	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.500,00
Valore corpo			€ 81.500,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 101.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.500,00

B. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.712,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali e accessori al piano terra	134,00	€ 400,00	€ 53.600,00
Vani principali e accessori al piano primo	87,00	€ 400,00	€ 34.800,00
Superficie porticata al piano terra e al piano primo	12,25	€ 400,00	€ 4.900,00
Terrazzo al piano primo	11,03	€ 400,00	€ 4.412,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.712,00
Valore corpo			€ 97.712,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.712,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.712,00

C. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali e accessori al piano terra - p.IIIa 84 sub 3	63,40	€ 250,00	€ 15.850,00
Vani principali e accessori al piano primo - p.IIIa 84 sub 1	45,00	€ 250,00	€ 11.250,00
Magazzino - p.IIIa 340 sub 2	15,00	€ 250,00	€ 3.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.850,00
Valore corpo			€ 30.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.850,00



Valore complessivo diritto e quota

€ 30.850,00

D. Terreno Agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.706,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno p.lla 518	1.230,00	€ 2,20	€ 2.706,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.706,00
Valore corpo			€ 2.706,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.706,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.706,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Piscina e area di pertinenza	213,65	€ 101.500,00	€ 101.500,00
B	Abitazione di tipo civile [A2]	244,28	€ 97.712,00	€ 97.712,00
C	Abitazione di tipo popolare [A4]	123,40	€ 30.850,00	€ 30.850,00
D	Terreno Agricolo	1.230,00	€ 2.706,00	€ 2.706,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 34.915,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 68.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (oltre IVA come per Legge):	€ 129.852,80
--	---------------------

Data generazione:

05-05-2025

L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO

