

**TRIBUNALE DI RIETI
SEZIONE CIVILE**

ESECUZIONE FORZATA

**BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A.
Contro**

**CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A.
contro**

Es.ne n. gen. Rep. 146/07 e n. 333/2012 riunite
data udienza rinvio 25 settembre 2017

Giudice delle Esecuzioni Dr.ssa E. CIOCCA

BOZZA DI CTU

AGGIORNAMENTO DEI VALORI DEI BENI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
N. 11 Lotti**

Esperto alla stima: Arch. Lilia Vittori
Codice Fiscale: VTLLI55A62L293Y
Partita IVA: 00629940578
Studio: via E. Cirese 10- 02100 Rieti-
telefono: 0746280924
fax: 0746280924
email: liliavittori@gmail.com
Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it

**TRIBUNALE DI RIETI
SEZIONE CIVILE**

ESECUZIONE FORZATA N. Gen. Rep. 146/2007 e n. 333/2012 riunite

**AGGIORNAMENTO DEI VALORI DEI BENI
COME DA ORDINANZA DEL G.E. DEL 14 AGOSTO 2017**

BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.p.A.

Contro

SSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.p.A.

contro

Con ordinanza del 14 agosto 2017 il G.E. invitava il sottoscritto stimatore a rivalutare i lotti indicati in parte motiva per la parte pignorata.

La sottoscritta, in esecuzione di quanto richiesto ha provveduto a ricomporre i lotti come di seguito indicato.

ESITO AGGIORNAMENTO DELL'ISPEZIONE IPOTECARIA

con sede a _____ nei registri ipotecari risulta presente con due diversi
identificativi _____ e _____ con sede a _____

**elenco aggiornato delle formalità
a favore e contro**

- trascrizione a favore del 10/08/2011 Reg. Part. 5685 R.Gen. 7619 pubblico ufficiale Romano Elisabetta Filomena Rep. 430/260 del 3/08/2011 compravendita di immobili in Torri in Sabina-Rieti Vacone (RI)
soggetto acquirente
- trascrizione a favore del 10/08/2011 Reg. Part. 5686 Reg. Gen. 7620 pubblico ufficiale Romano Elisabetta Filomena rep. 430/260 del 03/08/2011 compravendita immobili in comune di Vacone
soggetto acquirente
- trascrizione a favore del 10/08/2011 Reg. Part. 5687 Reg. Gen. 7621 pubblico ufficiale Romano Elisabetta Filomena Rep. 430/260 del 03/08/2011 atto tra vivi compravendita immobili siti in Torri in Sabina (RI) Vacone soggetto acquirente

- trascrizione a favore del 10/08/2011 Reg. Part. 5688 Reg. Gen. 7622 pubblico ufficiale Romano Elisabetta Filomena Rep. 430/260 del 03/08/2011 compravendita immobili in Torri in Sabina (RI) Vacone (RI) soggetto acquirente.

- trascrizione a favore del 16/05/2012 Reg. Part. 3253 Reg. Gen. 4308 Pubblico ufficiale Bellini Carlo Rep. 88174/27501 del 15/05/2012 compravendita immobili a Vacone (RI) soggetto acquirente.

- trascrizione contro del 16/05/2012 Reg. Part. 3254 Reg. Gen. 4309 pubblico ufficiale Bellini Carlo rep. 88174/27501 del 15/05/2012 costituzione di vincolo di indivisibilità immobili in Vacone.

contro

- trascrizione contro del 30/01/2013 Reg. Part. 524 Reg. Gen. 686 Pubblico Ufficiale Ufficiale giudiziario C/O Tribunale Rep. 947/2012 del 13/12/2012 atto esecutivo o cautelare -verbale di pignoramento immobili- immobili in Vacone Torri in Sabina.

con sede a

a favore di

- trascrizione a favore del 21.06.2011 Reg. Part. 4340 Reg. Gen. 5789 atto Limontini Claudio Rep. 13958/9030 del 09/06/2011

- trascrizione a favore del 21.06.2011 Reg. Part. 4341 Reg. Gen. 5790 atto Limontini Claudio Rep. 13958/9030 del 09/06/2011

- trascrizione a favore del 21.06.2011 Reg. Part. 4342 Reg. Gen. 5791 atto Limontini Claudio Rep. 13958/9030 del 09/06/2011

trascrizioni contro: nessuna

I beni interessati dal pignoramento a favore della Banca di San Miniato (Rep. n. 524 del 30.01.2013) sono terreni di varia natura e consistenza siti in comune di Vacone (RI) censiti in catasto terreni del detto comune al **fg. 7 part. 168, 169, 170, 174, 183, 184; al fg. 8 part. lle 202, 205, 353 e al fg. 1 part. 4.**

e in Comune di Torri in Sabina (RI) censiti in catasto terreni del detto comune al **fg. 1 part. lle 3, 4, 5, 7, 8 fg. 3 part. lle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 fg. 5 part. lle 1, 6, 12 fg. 8 part. 157.**

Sono ancora oggetto del pignoramento a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta spa (Rep. 6983 dell'11.09.2007) i beni ricompresi nei lotti 6- 9-10-11

In particolare i beni ricompresi nel lotto n. 11 (fg. 3 di Torri in Sabina part. n.ri 4 e 8) sono gravati da entrambi i pignoramenti.

Tutti gli altri beni sono stati oggetto di riduzione: annotazione a trascrizione del 11.06.2008 Rep. n. 1455/2008 Giudice dell'esecuzione; n. 7222 Reg. Gen. n. 871 Reg. Part. del 01.06.2010.

CRITERI GENERALI DI STIMA

Per i fabbricati la stima è stata eseguita per parametri tecnici, con il metodo del confronto, con riferimento alla superficie ed alle caratteristiche specifiche di ciascun manufatto, in particolare alla posizione, alla tipologia costruttiva, ai materiali utilizzati per la costruzione e per le finiture, all'orientamento, agli eventuali accessori e ad ogni ulteriore caratteristica influente al fine dell'individuazione del più probabile valore di mercato, come ad esempio lo stato di manutenzione o l'eventuale possibilità di incremento della volumetria.

Si è inoltre consultata la banca dati dell'agenzia delle entrate, con riferimento ai prezzi medi rilevati nel secondo semestre 2016 nelle compravendite per la zona di Vacone.

I fabbricati risultano attualmente acquistati dalla

. con

sede

La stima dei terreni è stata eseguita con riferimento alla loro destinazione urbanistica, alla presenza di eventuali vincoli o/ed asservimenti, all'orografia, alla posizione rispetto alle principali vie di comunicazione e rispetto ai centri abitati; per i terreni agricoli, alla presenza e alla tipologia delle colture, all'irriguità; per i terreni boscati, alla quantità di legnatico presente; per i terreni edificabili alla previsione di PRG e alla volumetria realizzabile.

In generale per i terreni agricoli si sono presi come riferimento, con gli opportuni assestamenti, i prezzi stabiliti dalla commissione provinciale per la determinazione dei valori agricoli medi della regione agraria n. 5 della Provincia di Rieti (zona Vacone e Torri in Sabina).

Rispetto ai valori individuati nella precedente CTU i prezzi dei terreni non sono sostanzialmente cambiati, la destinazione urbanistica dei beni in Comune di Vacone non ha subito variazioni; in comune di Torri in Sabina con delibera n. 05 del Consiglio Comunale è stato revocato il Piano Regolatore adottato con atto di C.C. n. 29 del 31/5/2002 attualmente è pertanto vigente il Programma di Fabbricazione (certificati di destinazione urbanistica allegati alla precedente C.T.U.).

Per i terreni agricoli la quantità di legnatico si è accresciuta e compensa la sostanziale staticità degli scambi immobiliari.

I terreni risultano attualmente acquistati dalla società agricola

FORMAZIONE E STIMA DEI LOTTI

**Beni in Torri in Sabina- Rieti- tra via de Monti e strada provinciale
Maglianese, in prossimità del centro abitato di "Rocchette" frazione di
Torri in Sabina (RI)**

Lotto 08

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in comune di Torri in Sabina- Rieti- tra via dei Monti e strada Provinciale Maglianese, in prossimità del centro abitato di Rocchette frazione di Torri in Sabina (RI).

Superficie complessiva di circa mq **76.490**

Identificato in catasto:

- partita intestata a _____ con sede a _____, 1/1
della p.p. foglio 8 part. 157 catg. Bosco ceduo, classe 2, della superficie catastale di mq
76490- rendita dom. € 98,76 agr. € 19,75- registrata all'UTE con la scheda impianto
meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: Strada Provinciale Maglianense, via dei Monti, part. 156 s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

trattasi di un bosco sito in prossimità del centro abitato di Rocchette, frazione del comune di Torri in Sabina (RI). Posto lungo la strada Provinciale Maglianese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nei vicini centri abitati di Torri in Sabina e Rocchette.

STATO DI POSSESSO

I beni risultano venduti alla _____ con sede in _____

Scrittura privata autenticata trascritta a Rieti reg. part. 5687/2011 e atto di compravendita n. 5688 reg. part. del 10/08/2011

CARATTERISTICHE URBANISTICHE

PdF vigente approvato con delibera consiliare n. 54 del 29/09/2000 zona H1 zona agricola

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del bene è stata effettuata con riferimento alle caratteristiche dei beni, alla loro posizione rispetto al centro abitato di Torri in Sabina; le ricerche condotte presso le

agenzie immobiliari locali, l'attuale stagnazione del mercato immobiliare hanno consentito di individuare i seguenti prezzi unitari di mercato per i terreni.

A. terreno mq 76490 Valore diritto € 77.000,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuale spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

€ 11.550,00

€ 65.450,00

arrotondabile ad € 65.500,00

VALORE BENE € 65.500,00 (Diconsi Euro sessantacinquemilacinquecento)

Beni in Torri in Sabina- Rieti- via del Monastero

Comune di Torri in Sabina

Lotto 09

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno sito in comune di Torri in Sabina- Rieti- via del Monastero.

Superficie complessiva di circa mq 86.210

Identificato in catasto:

- partita intestata a _____ con sede in _____, 1/1 p.p.
foglio 1 part. 3 AA-AB (ex part. 3) catg. Pascolo arborato e pascolo, classe 2 e U, della superficie catastale di mq 736+184, rendita dom. € 0,33 agr. € 0,45- Tabella di variazione del 7/12/2012 prot. n. RI0174348 in atti dal 07/12/2012, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 4603.1/2012)

Coerenze: Strada via del Monastero, s.a.

- partita intestata a _____ con sede in _____, 1/1 p.p.
foglio 1 part. 4 AA-AB (ex part. 4) catg. Pascolo arborato e pascolo, classe 2 e U, della superficie catastale di mq 646+154- rendita dom. € 0,28 agr. € 0,39- Tabella di variazione del 7/12/2012 prot. n. RI0174349 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 4604.1/2012)

Coerenze: Strada via del Monastero, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a _____ con sede in _____, 1/1 p.p.
foglio 1 part. 5 catg. Bosco ceduo, classe 2, della superficie catastale di mq 54770- rendita dom. € 70,72 agr. € 14,14- registrata all'UTE con la scheda impianto meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: Strada via del Monastero, s.a.

- partita intestata a _____ con sede in _____, 1/1 p.p.
foglio 1 part. 7 catg. Pascolo arb., classe 2, della superficie catastale di mq 170- rendita dom. € 0,05 agr. € 0,10- Tabella di variazione del 07/12/2012 prot. n. RI0174350 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n.4605.1/2012).

Coerenze: Strada via del Monastero, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a _____ con sede in _____, 1/1 p.p.
foglio 1 part. 8 catg. Bosco ceduo, classe 3, della superficie catastale di mq 29550- rendita dom. € 24,42 agr. € 3,05- registrata all'UTE con la scheda impianto meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: fosso, via del Monastero, s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

terreni boscati confinanti siti a pochi chilometri dal centro abitato di Rocchette, frazione del comune di Torri in Sabina (RI). Via del Monastero.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nei vicini centri abitati di Torri in Sabina e Rocchette.

STATO DI POSSESSO

I beni risultano acquistati dalla società agricola : _____ con sede a _____

Scrittura privata autenticata trascritta a Rieti reg. part. n. 5687 del 10/08/2011.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE

PdF vigente approvato con delibera consiliare n. 54 del 29/09/2000 zona H1 agricola

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del bene è stata effettuata con riferimento ai criteri illustrati in premessa

B. terreno	mq 86210	Valore diritto €	95.000,00
-------------------	-----------------	-------------------------	------------------

TOTALE		€	95.000,00
---------------	--	----------	------------------

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuale spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

€ 14.250,00

€ 80.750,00

arrotondabile ad € 81.000,00

VALORE BENE € 81.000,00 (Diconsi Euro ottantunomila/00)

**Beni in Torri in Sabina- Rieti- prossimità della strada vicinale e del fosso
della Volgore
Lotto 10**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno boscato/pascolo arborato sito in comune di Torri in Sabina-Rieti- prossimità della strada vicinale e del fosso della Volgore in comune di Torri in Sabina (RI).

Superficie complessiva di circa mq 366.950

Identificato in catasto:

- partita intestata a _____ con sede a _____ per 1/1
della p.p., foglio 3 part. 1 catg. Pascolo arb, classe 1, della superficie catastale di mq –
19690, rendita dom. € 15,15 agr. € 13,22- Tabella di variazione del 07/12/2012 prot. n.
RI0174351 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262
(n. 4606.1/2012)

Coerenze: Stessa proprietà a due lati, s.a.

- partita intestata a _____ con sede a _____ per 1/1
della p.p., foglio 3 part. 2 catg. Pascolo cespugliato, classe U, della superficie catastale di
mq 14050- rendita dom. € 5,08 agr. € 2,18- registrata all'UTE con la scheda impianto
meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: Stessa proprietà a due lati, s.a.

- partita intestata a _____ con sede a _____ per 1/1
della p.p., foglio 3 part. 3 catg. Bosco ceduo, classe 3, della superficie catastale di mq
6050- rendita dom. € 5,00 agr. € 0,62- registrata all'UTE con la scheda impianto
meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: Stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a _____ con sede a _____ o per 1/1
della p.p., foglio 3 part. 5 catg. Bosco ceduo, classe 3, della superficie catastale di mq
12650- rendita dom. € 10,45 agr. € 1,31- registrata all'UTE con la scheda impianto
meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: Strada vicinale della Volgore, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a _____ con sede a _____ per 1/1
della p.p., foglio 3 part. 6 catg. Bosco ceduo, classe 2, della superficie catastale di mq
314510- rendita dom. € 406,08 agr. € 81,22- registrata all'UTE con la scheda impianto
meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: Strada vicinale della Volgore, stessa proprietà, s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

Terreni boscati confinanti, costituenti unico lotto, siti a pochi chilometri dal centro abitato di Rocchette, frazione del comune di Torri in Sabina (RI), prossimi alla strada vicinale e al fosso della Volgore.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nei vicini centri abitati di Torri in Sabina e Rocchette.

STATO DI POSSESSO

I beni risultano venduti alla

con sede in !

CARATTERISTICHE URBANISTICHE

PdF vigente approvato con delibera Consiliare n. 54 del 29/09/2000 zona H1, agricola

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del bene è stata effettuata con il metodo del confronto, con riferimento alle caratteristiche dei beni, alla loro posizione rispetto al centro abitato di Torri in Sabina; all'orografia. Alla qualità e quantità del legnatico e comunque seguendo le indicazioni illustrate in premessa.

B. terreno	mq. 366950	Valore diritto	€ 440.000,00
-------------------	-------------------	-----------------------	---------------------

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuale spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

€ 66.000,00

€ 374.000,00

arrotondabile ad € 374.000,00

VALORE BENE € 374.000,00

(Diconsi Eurotrecentosettantaquattromila/00)

Beni in Torri in Sabina- Rieti-
Comune di Torri in Sabina, fraz. "Rocchette"

Lotto 11

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno bosco sito in comune di Torri in Sabina-Rieti- prossimità della strada vicinale e del fosso della Volgore in comune di Torri in Sabina (RI).

Superficie complessiva di circa mq 599320

Identificato in catasto:

- partita intestata a _____ con sede in _____, 1/1 della p.p. **foglio 3 part. 4** catg. Bosco ceduo, classe 3, della superficie catastale di mq – 594130, rendita dom. € 490,95 agr. € 61,37- registrata all'UTE con la scheda impianto meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: Stessa proprietà, confraternita della natività del ns signore sede Tarano, s.a.

- partita intestata a _____ in sede in _____ per 1/1 della p.p. **foglio 3 part. 8** catg. Bosco ceduo, classe 2, della superficie catastale di mq 5190- rendita dom. € 6,70 agr. € 1,34- registrata all'UTE con la scheda impianto meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: Strada vicinale della Volgore, fosso, stessa proprietà, s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

terreni boscati confinanti siti a pochi chilometri dal centro abitato di Rocchette, frazione del comune di Torri in Sabina (RI), prossimi alla strada vicinale e al fosso della Volgore.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nei vicini centri abitati di Torri in Sabina e Rocchette.

STATO DI POSSESSO

I beni risultano venduti alla _____ con sede in _____

Venduti con scrittura privata autenticata del 3/08/2011 n. 5687 reg. part. del 10/08/2011.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE

PdP vigente approvato con Delibera Consiliare n. 54 del 29/09/2000 zona H1 agricola

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del bene è stata effettuata con il metodo del confronto, con riferimento alle caratteristiche dei beni, alla loro posizione rispetto al centro abitato di Torri in Sabina; all'orografia, alla qualità e quantità del legnatico; e comunque seguendo le indicazioni illustrate in premessa.

B. terreno mq 599320 Valore diritto € 570.000,00

· Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuale spese insolute nel biennio anteriore alla vendita.

€ 85.500,00

€ 484.500,00

arrotondabile ad € 485.000,00

VALORE BENE € 485.000,00

(Diconsi Euro quattrocentoottantacinquemila/00)

Beni in Torri in Sabina- Rieti- via Roci

Lotto 12

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno bosco sito in comune di Torri in Sabina-Rieti- via Roci-

Superficie complessiva di circa mq 77220

Identificato in catasto:

- partita intestata a : _____ con sede in _____ 1/1 della p.p. foglio 5 part. 1 catg. Bosco ceduo, classe 3, della superficie catastale di mq – 17540, rendita dom. € 14,49 agr. € 1,81- registrata all'UTE con la scheda impianto meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: Fosso delle Roci a due lati, s.a.

- partita intestata a _____ l con sede in _____ , per 1/1 della p.p., foglio 5 part. 6 catg. Bosco ceduo, classe 2, della superficie catastale di mq 57090- rendita dom. € 73,71 agr. € 14,74- registrata all'UTE con la scheda impianto meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: Fosso delle Roci, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a _____ con sede a _____ per 1/1 della p.p., foglio 5 part. 12, catg. Bosco ceduo, classe 2, della superficie catastale di mq 2590- rendita dom. € 3,34 agr. € 0,67- registrata all'UTE con la scheda impianto meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: Fosso delle Roci, stessa proprietà, s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

terreni boscati confinanti siti in comune di Torri in Sabina (RI), prossimi alla strada denominata via Roci.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nei vicini centri abitati di Torri in Sabina e Rocchette.

STATO DI POSSESSO

I beni risultano venduti alla s _____ on sede in _____

Venduti con scrittura privata autenticata del 3/08/2011 n. 5687 reg. part. del 10/08/2011.

CARATTERISTICHE URBANISTICHE

PdF vigente approvato con Delibera Consiliare n. 54 del 29/09/2000 zona H1 agricola

PRG adottato con Delibera C.C. n. 29 del 31/05/2002 parte in zona E2 (aree agricole vincolate) boschive e di rimboschimento

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del bene è stata effettuata con il metodo del confronto, con riferimento alle caratteristiche dei beni, alla loro posizione rispetto al centro abitato di Torri in Sabina; all'orografia, alla qualità e quantità del legnatico e comunque con riferimento ai principi indicati in premessa.

B. terreno mq 77220 Valore diritto € 85.000,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuale spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

€ 12.750,00

€ 72.250,00

arrotondabile ad € 72.000,00

VALORE BENE € 72.000,00

(Diconsi Euro settantaduemila/00)

Beni in Torri in Sabina- Rieti- strada provinciale per Vacone

Lotto 13

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del terreno agricolo sito in comune di Torri in Sabina-Rieti- Strada Provinciale per Vacone-

Superficie complessiva di circa mq 7700

Identificato in catasto:

- partita intestata a _____ con sede a _____ per 1/1 della p.p., foglio 13 part. 207, catg. seminativo, classe 3, della superficie catastale di mq 7700, rendita dom. € 9,94 rendita agr. € 19,88- Tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. RI0223285 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 48968.1/2007).

Coerenze: Strada Statale, torrente l'Aia; part. 12 e 13, s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

Terreno seminativo prossimo alla Strada statale SS n. 313 per Passo Corese e al torrente l'Aia.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria nei vicini centri abitati di Torri in Sabina, Rocchette e Poggio Mirteto

CARATTERISTICHE URBANISTICHE

PdF vigente approvato con Delibera Consiliare n. 54 del 29/09/2000 zona "H2" agricola

STATO DI POSSESSO

I beni risultano venduti alla _____ con sede in _____

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 3/08/2011 trascritta al n. 5685 del reg. part. del 10/08/2011 Notar Elisabetta Romano.

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del bene è stata effettuata con il metodo del confronto, con riferimento alle caratteristiche dei beni, alla loro posizione rispetto al centro abitato di Torri in Sabina; all'orografia pianeggiante, all'irriguità, all'estensione e comunque ai principi generali individuati in premessa

B. terreno _____ mq 7700 _____ Valore diritto € 19.250,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuale spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

€ 2.887,50

€ 16.362,50

arrotondabile ad € 16.400,00

VALORE BENE € 16.400,00 (Diconsi Euro sedicimilaquattrocento/00)

Beni in Vacone- Rieti- via Latina n. 24-località "Case Troiani"

Comune di Vacone

Lotto 14

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di compendio immobiliare costituito da villa bifamiliare su due piani, con annessi agricoli e terreno circostante sito in comune di Vacone – Rieti- via Latina 24, località "Case Troiani" Comune di Vacone (RI)

Composto da edificio bifamiliare su due piani; al piano terra, un appartamento con soggiorno, cucina, quattro camere, bagno, cantina, locale caldaia e portico; al primo piano appartamento composto da soggiorno, cucina tre camere da letto, due bagni, terrazzo, per una superficie complessiva di mq 247 circa.

Identificato in catasto con gli annessi: foglio n. 8 part. 100 sub 1-2-4-5-6-7

- partita intestata a _____ Con sede a _____,
1/1 della p.p. -**foglio n. 8, part. 100 subalterno 1**, bene comune non censibile- costituzione del 17/02/2011 prot. n. RI0025004 in atti dal 17/02/2011 (n. 441.1/2011)

coerenze: stessa proprietà su quattro lati, s.a.

- partita intestata a _____ Con sede a _____,
1/1 della p.p. -**foglio n. 8, part. 100 subalterno 2** Catg. A/3, classe 2, composto da vani 5, della superficie catastale di mq 112 escluse aree scoperte mq 111, posto al piano T-1 -rendita Euro 216,91- variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

coerenze: stessa proprietà su quattro lati, s.a.

NOTA: l'appartamento di primo piano risulta locato al signor Troiani Gianni l'affitto di € 300,00/mese è versato alla procedura.

- partita intestata a _____ Con sede a _____,
1/1 della p.p. -**foglio n. 8, part. 100 sub 6 (ex part. 339 variata con la part. 100 sub 3 soppressa)** categoria C/6 classe 10 consistenza mq 125 superficie catastale mq 118 rendita € 161,39- variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: stessa proprietà a più lati.

- partita intestata a _____ Con sede a _____,
1/1 della p.p. -**foglio n. 8, part. 100 sub 4 e sub 5 (ex part. 339 e 340 variate con la part. 100 ente urbano di 2410 mq); part. 100 sub 4, P T e S1, catg. C/2, classe 3 consistenza mq 68 superficie catastale mq 89 rendita € 73,75-** variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie-

part. 100 sub 5, piano T, catg. C/6 classe 3 consistenza mq 72 superficie catastale mq 89
rendita € 27,14.-variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Stessa proprietà a più lati, s.a.

- partita intestata a

con sede a

1/1 della p.p. -**foglio n. 8, part. 115 n.ri 581 e 582 (ex part. 103)**; part. 581 catg. pascolo
arborato, classe 2, della superficie catastale di mq 2632- rendita dom. € 0,54 rendita agr. €
1,22- Tabella di variazione del 07/12/2012 prot. n. RI0174409 in atti dal 07/12/2012
trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 4663.1/2012)

part. 582 sub 1 e sub 2 ex part. 103 piano T abitazione di tipo economico e S1 stalla

Coerenze: stessa proprietà a più lati, s.a.

- partita intestata a

con sede a

1/1

della p.p. -**foglio n. 8, part. 104 AA e AB (ex part. 104)**; catg. Uliveto e pascolo, classe 3 e
2, della superficie catastale di mq 1620 e 1500- rendita dom. € 2,79 rendita agr. € 2,24-
tabella di variazione del 17/12/2008 prot. n. RI0184593 in atti dal 17/12/2008 trasmissione
dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 7313.1/2008)

Coerenze: Stessa proprietà, strada vicinale Casaletti, s.a.

- partita intestata a

con sede a

1/1

della p.p. -**foglio n. 8, part. 102**; catg. Uliveto, classe 3, della superficie catastale di mq
1770- rendita dom. € 2,29 rendita agr. € 2,29- registrata all'UTE con la scheda di denuncia
nei passaggi per causa di morte del 27.01.1991 n. 1643.1/1993 in atti dal 05/05/1998

Coerenze: Stessa proprietà, via Casaletti, s.a.

- partita intestata a

con sede a

1/1

della p.p. -**foglio n. 8, part. 101**; catg. Uliveto., classe 1, della superficie catastale di mq
5430- rendita dom. € 11,22 rendita agr. € 8,41- registrata all'UTE con la scheda tabella di
variazione del 13.12.2007 n. 49519.1/2007 in atti dal 13/12/2007 (prot. n. RI0223836)

Coerenze: via Casaletti, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a

con sede a

1/1

della p.p. -**foglio n. 8, part. 97 AA-AB-AC (ex part. 97)**; catg. Sem. arb., oliveto e pascolo
arb. Categorie 3-1-2 della superficie catastale di mq 368-662-3600- rendita dom. € 2,78
rendita agr. € 3,46- registrata all'UTE con la scheda tabellare di variazione n. 13/12/2007 n.
49518.1/2007 in atti dal 13/12/2007 prot n. RI0223835

Coerenze: stessa proprietà, part. n. 87, s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un compendio costituito da una villa bifamiliare composta da un appartamento con soggiorno, cucina, quattro camere, bagno, cantina e portico al piano terra ed altro appartamento con soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e terrazzo al primo piano.

Al fabbricato principale sono annessi vari accessori:

- ampio locale magazzino rimessa attrezzi al P.T. analogo locale sottotetto e seminterrato con antistante tettoia, superficie complessiva mq 170 circa distribuita su tre piani (mq 57 a piano) oltre tettoia della superficie di circa mq 54, altezza interna variabile da m. 3 al piano terra e S1 a m 1,77 h. media del sottotetto.
- manufatto in muratura su due livelli con copertura a tetto con manto di tegole;
- piccolo fabbricato in muratura su due livelli composto da magazzino al piano rialzato di mq 37 circa con cantina al piano seminterrato di superficie pari a mq 36 circa, altezza interna al piano rialzato m. 3,00 P.S. m. 2,50.
- magazzino e rimessa attrezzi al P.T. Con stalla e tettoia al piano seminterrato, superficie netta del magazzino pari a mq 42 circa altezza interna variabile da 2,40 a m. 2,20 la stalla.
- terreno con destinazione urbanistica E2 (agricola di collina) di superficie catastale di mq 17.600,00
- corte circostante l'edificio sistemata a giardino a destinazione agricola sottozona agricola di collina, superficie 1300 mq circa oltre il viale di accesso.
- terreni circostanti il complesso

STATO DI POSSESSO

Il compendio è stato venduto, quanto agli immobili urbani alla

con sede a

quanto ai terreni, alla

con sede a

(allegate visure ipotecarie).

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del compendio è stata effettuata per parametri tecnici, con riferimento alle caratteristiche dei beni, alla loro posizione rispetto al centro abitato di Vacone, alla posizione panoramica, alle finiture esterne ed interne degli appartamenti costituenti la villa bifamiliare, ed infine all'unicità del compendio; nell'aggiornamento della stima si è tenuto conto dell'attuale stagnazione del mercato immobiliare e del decremento medio stimato intorno al 20% nell'ultimo decennio dei prezzi delle contrattazioni immobiliari. Oltre alla scarsa manutenzione degli immobili rilevata nel corso dell'accesso eseguito.

Le ricerche rinnovate presso le agenzie immobiliari locali, hanno consentito di individuare il seguente valore per il compendio descritto.

A. villa bifamiliare mq 247 valore al mq € 2.000 Valore diritto € 494.000,00

B. magazzino	mq 170 compr. tettoia	valore al mq € 800,00		
			Valore diritto €	136.000,00
C. forno	a corpo		Valore diritto €	5.000,00
D. fabbricato in muratura	mq 73 ca	mq 900,00	Valore diritto €	65.700,00
E. rimessa attrezzi e stalla	mq 84 ca	mq 500,00	Valore diritto €	42.000,00
F. Terreno	mq 17600	corpo	Valore diritto €	70.400,00
G. Terreno	mq 1300	corpo	Valore diritto €	15.000,00
TOTALE			€	828.100,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuale spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

€ 124.215,00

€ 703.885,00

arrotondabile ad € 704.000,00

VALORE BENE € 704.000,00 (Diconsi Euro settecentoquattromila/00)

Beni in Vacone- Rieti- Comune di Vacone, strada Statale n. 313

Lotto 15 (ex 15 e 16)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno sottozona per attività fieristiche sito in comune di Vacone - Rieti- Comune di Vacone, strada Statale n. 313

Superficie complessiva di circa mq **11.580**

Identificato in catasto:

- partita intestata a _____ con sede a _____, per 1/1 della p.p. **foglio 8 part. 353 catg. Sem., classe 2**, della superficie catastale di mq 4040, rendita dom. € 6,26 agr. € 9,39- registrata all'UTE con la scheda frazionamento del 29/08/1972, n. 575 in atti dal 16/12/1975

Coerenze: Strada statale, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a _____ con sede a _____, per 1/1 della p.p. **foglio 8, part. 205 catg. Sem., classe 2**, della superficie catastale di mq 6380, rendita dom. € 9,88 agr. € 14,83- registrata all'UTE con la scheda di frazionamento del 29/08/1972, n. 575 in atti dal 16/12/1975.

Coerenze: Strada statale, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a _____ con sede a _____, 1/1 **foglio 8, mappale n. 202**, catg. Pascolo arb. Classe 2, della superficie catastale di mq 1160- rendita dom. € 0,24 rendita agr. € 0,54- registrata all'UTE con la scheda tabella di variazione del 31/05/1974 n. 174 in atti dal 16/12/1975

Coerenze: via Marchesa Augusta, svincolo per Vacone, deposito oli minerali F.lli Della Croce, stessa proprietà, s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

Terreni siti in comune di Vacone (RI), prossimi alla strada statale n. 313, destinazione urbanistica D3, sottozona per attività fieristiche superficie mq 11.580.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

STATO DI POSSESSO

I beni risultano venduti alla _____ con sede a _____

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del bene è stata eseguita con riferimento alle caratteristiche dei beni, alla loro posizione rispetto al centro abitato di Vacone e alla strada Statale; all'orografia, alla destinazione urbanistica dei terreni (D3) -sottozona per attività fieristiche- alla tipologia ed

all'entità dei volumi su di esso realizzabili, ed ad ogni altra peculiarità caratteristica atta alla individuazione del più probabile valore di mercato.

B. terreno mq 11580 Valore diritto € 244.490,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuale spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

€ 36.673,50

€ 207.816,00

arrotondabile ad € 208.000,00

VALORE BENE € 208.000,00 (Diconsi Euro duecentoottomila/00)

**Beni in Vacone- Rieti- statale n. 313 di Passo Corese, in prossimità dello
svincolo con la strada vicinale Cosce**

Lotto 17

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni parte agricoli e parte in zona D/1 di PRG in comune di Vacone-Rieti- strada statale n. 313 di Passo Corese, in prossimità dello svincolo con la strada vicinale Cosce. Estensione mq 35740

Destinazione urbanistica: PRG vigente approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 841 del 31/10/2007 pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 del 10.12.2007, "zona E2" sottozona agricola di collina per le part. n. 168-169/parte, 170, 174/parte, 183, 184 del fg. 7- D1: sottozona per attività industriale e artigianale la part. 169/parte, la part. 174/parte del fg. 7- F/3 sottozona per spazi a verde pubblico attrezzato la part. 71 del fg. 7- F/4 parcheggi pubblici 174/parte del fg. 7 (come da allegato certificato di destinazione urbanistica).

- partita intestata a _____ con sede a _____ io -**foglio 7 mappale 168**, catg. Sem., classe 2 della superficie catastale di mq 9740, rendita dom. € 15,09, agr. € 22,64, registrata all'UTE con la scheda Impianto meccanografico del 20/12/1971.

coerenze: strada vicinale Cosce, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a _____ con sede a _____ io -**foglio n. 7, part. 169** categoria pasc. Arb., classe 2, della superficie catastale di mq 23670, rendita Dom. € 4,89 Agr. € 11,00 - registrata all'UTE con la scheda impianto meccanografico del 20/12/1971.

Coerenze: stessa proprietà, strada vicinale Cosce, via Casaletti, s.a..

- partita intestata a _____ con sede a _____ io -**foglio n. 7, part. 170**; catg. Sem. classe 3, della superficie catastale di mq 2330- rendita dom. € 1,56 agr. € 3,61, registrata all'UTE con la scheda impianto meccanografico del 20/12/1971

Coerenze: strada vicinale Cosce, stessa proprietà, s.a.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno parte zona E2- agricola di collina, parte zona D1- attività industriali e artigianali e parte in zona F4: parcheggi pubblici sito in comune di Vacone -Rieti- Statale n. 313 di Passo Corese, in prossimità dello svincolo con la strada vicinale Cosce. Estensione mq 16490

Identificato in catasto: partita intestata a _____ con sede a _____

foglio 7, mappale 174- catg. pascolo classe 2, della superficie catastale di mq 16490-

rendita Dom. € 7,66 agr. € 1,70- registrata all'UTE con la scheda Tabella di variazione del 31/05/1974, n. 174 in atti dal 16/12/1975

Coerenze: strada Statale n. 313 di Passo Corese, stessa proprietà a più lati, via Casaletti, s.a.

C. piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Vacone- Rieti- Statale n. 313 di Passo Corese, in prossimità dello svincolo con la strada vicinale Cosce. Estensione mq 34000

Destinazione Urbanistica: nel PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 841 del 31/10/2007, pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 del 10/12/2007 zona E2 -sottozona agricola di collina-

Identificato in catasto

- partita intestata a con sede a foglio n. 7, part. 183; catg. seminativo, classe 2, della superficie catastale di mq 33670- rendita dom. € 52,17 rendita agr. € 78,25- variazione d'ufficio del 03/02/2012 prot. n. RI0016951 in atti dal 03/02/2012 (n. 152.1/2012)

Coerenze: torrente l'Aia, strada statale 313 di Passo Corese, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a con sede a -foglio 7, mappale n. 184, catg. Pascolo arb. Classe 2, della superficie catastale di mq 330- rendita dom. € 0,07 rendita agr. € 0,15- registrata all'UTE con tabella di variazione del 07/12/2012 prot. n. RI0174402 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 3/10/2006 n- 262 (n. 4657.1/2012)

Coerenze: statale n. 313 di Passo Corese, stessa proprietà, torrente, l'Aia, s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

Terreni di varia natura e consistenza costituenti unico lotto

La zona è provvista di servizi primari e secondari

STATO DI POSSESSO

I beni risultano venduti alla

con sede a *

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del compendio è stata effettuata per parametri tecnici, con riferimento alla sua superficie, alla localizzazione, alla destinazione urbanistica, e ad ogni ulteriore caratteristica.

A. terreno	mq 35740	Valore diritto €	178.700,00
B. terreno	mq 16490	Valore diritto €	154.780,00

Beni in Vacone- Rieti- Strada comunale del Monastero, comune di Vacone

(RI)

Lotto 18

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreni agricoli in comune di Vacone-Rieti- strada comunale del Monastero.

Superficie complessiva di circa mq **106410**

Destinazione urbanistica: PRG vigente approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 841 del 31/10/2007 pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 del 10.12.2007, zona E3 sottozona agricola di montagna di elevato valore paesaggistico-ambientale.

- partita intestata a con sede a per 1/1 della p.p. -**foglio n. 2, part. 10**; catg. Pasc. arb., classe 2, della superficie catastale di mq 20810 rendita dom. € 4,30 rendita agr. € 9,67- registrata all'UTE con la scheda denuncia del 27/01/1991 n. 1643.1/1993, in atti dal 5/5/1998

Coerenze: strada comunale del Monastero, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a con sede a 1/1 della p.p. -**foglio n. 2, part. 36**; catg. Bosco ceduo, classe 3, sup. cat. Mq 84800, rendita dominicale € 48,18 agr. € 8,76, registrata all'UTE con la scheda denuncia del 27/01/1991, n. 1643.1/1993 in atti dal 05/05/1998

Coerenze: strada comunale del Monastero, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a con sede a 1/1 della p.p. -**foglio n. 2, part. 4**, catg. Bosco ceduo, classe 2, della superficie catastale di mq 650- rendita dom. € 0,64 rendita agr. € 1,17- registrata all'UTE con la scheda denuncia del 27/01/1991 n. 1643.1/1993 in atti dal 05/05/1998

Coerenze: strada comunale del Monastero, stessa proprietà, s.a.

- partita intestata a con sede a 1/1 della p.p. -**foglio n. 6, part. 251** catg. uliveto, classe 2, della superficie catastale di mq 150- rendita dom. € 0,23 rendita agr. € 0,23- registrata all'UTE con la scheda denuncia nei passaggi per causa di morte del 27/01/1991 n. 1643.1/1993 in atti dal 05/05/1998

Coerenze: via San Silvestro, strada per Vacone, s.a.

DESCRIZIONE DEL BENE

Terreni boscati di superficie pari a mq 106.410, siti in Comune di Vacone in prossimità della strada comunale del Monastero.

C. terreno mq 34000 Valore diritto € 66.150,00

Totale € 399.630,00

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuale spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

€ 59.944,50

€ 339.685,50

arrotondabile ad € 340.000,00

VALORE BENE

€ 340.000,00 (Diconsi Euro trecentoquarantamila/00)

La zona è provvista di servizi primari e secondari nei vicini centri di Vacone e Torri in Sabina.

STATO DI POSSESSO

I beni risultano attualmente proprietà della

con sede in

VALUTAZIONE DEL BENE

La valutazione del compendio è stata effettuata utilizzando i parametri individuati dalla Commissione Provinciale per la determinazione dei valori agricoli medi della regione agraria n. 5 (Torri in Sabina, Vacone, ecc.) tali valori sono stati opportunamente "adeguati" in relazione alle specifiche caratteristiche del lotto ed in particolare alla facilità di accesso, alla qualità e quantità di legnatico presente, all'orientamento ed alla superficie.

<u>A. terreno</u>	<u>mq</u>	<u>106.410</u>	<u>Valore diritto</u>	<u>€</u>	<u>117.000,00</u>
-------------------	-----------	----------------	-----------------------	----------	-------------------

Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuale spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

€ 17.550,00

€ 99.450,00

arrotondabile ad € 99.000,00

VALORE BENE € 99.000,00 (Diconsi Euro novantanovemila/00)

