

**ALLEGATO N.10**

Perizia con omissione dei dati sensibili

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

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **195/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

CONSULENZA AGGIORNATA AL VERBALE D'UDIENZA DEL 03.05.2023

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**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:** vocabolo collespadone snc - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 8, particella 105, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 23 are 20 ca, reddito dominicale: € 9,59, reddito agrario: € 9,59,

sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 8, particella 50, subalterno AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00 are 24 ca, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,04,

sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 8, particella 50, subalterno AB, qualità PASCOLO, classe U, superficie catastale 08 are 98 ca, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,14,

sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 8, particella 50, subalterno AC, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 2 ha 22 are 38 ca, reddito dominicale: € 143,56, reddito agrario: € 114,85,

**Corpo:** B

**Categoria:** agricolo

OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 3, particella 249, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 36 are 20 ca, reddito dominicale: € 14,96, reddito agrario: € 14,96,

sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 3, particella 277, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 6 ha 31 are 00 ca, reddito dominicale: € Euro 244,41 L. 473.250, reddito agrario: € Euro 277,00 L. 536.350,

sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 3, particella 33, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 37 are 00 ca, reddito dominicale: € Euro 14,33 L. 27.750, reddito agrario: € Euro 14,33 L. 27.750,

sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 3, particella 34, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 01 are 80 ca, reddito dominicale: € Euro 0,70, reddito agrario: € Euro 0,79

sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 3, particella 32, subalterno AA, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 30 are 41 ca, reddito dominicale: € Euro 11,78, reddito agrario: € Euro 13,35,

sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 3, particella 32, subalterno AB, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale 00 are 19 ca, reddito dominicale: € Euro 0,07, reddito agrario: € Euro 0,04,

sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 3, particella 35, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 2 ha 49 are 56 ca, reddito dominicale: € Euro 103,11, reddito agrario: € Euro 103,11,

sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 3, particella 35, subalterno AB, qualità PASCOLO ARBOR, classe U, superficie catastale 17 are 54 ca, reddito dominicale: € Euro 1,36, reddito agrario: € Euro 0,54,

sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA foglio 3, particella 264, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 28 are 00 ca, reddito dominicale: € Euro 10,85 L. 21.000, reddito agrario: € Euro 12,29 L. 23.800,

## 2. Stato di possesso

**Bene:** vocabolo collespadone snc - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/02/2021 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza semestrale Registrato a agenzia entrate il 24/02/2021 ai nn.000580-serie 3T e c.id. TJM21T580000MD Tipologia contratto: 15 anni – CONTRATTO DI LOCAZIONE NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/02/2021 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza semestrale Registrato a agenzia entrate il 24/02/2021 ai nn.000580-serie 3T e c.id. TJM21T580000MD Tipologia contratto: 15 anni – CONTRATTO DI LOCAZIONE NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** vocabolo collespadone snc - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** vocabolo collespadone snc - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** vocabolo collespadone snc - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** vocabolo collespadone snc - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**Corpo:** B

**Misure Penali:** -

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** vocabolo collespadone snc - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** vocabolo collespadone snc - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 122.156,56

Beni in **Castelnuovo Di Farfa (RI)**  
Località/Frazione  
vocabolo collespadone snc

**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.**

**agricolo sito in vocabolo collespadone snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**11/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**12/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**12/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 8, particella 105, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 23 are 20 ca, reddito dominicale: € 9,59, reddito agrario: € 9,59

Derivante da: Variazione del 21/11/1996 Pratica n. 95212 in atti dal 28/11/2002 (n. 3698.1/1996)

Confini: Nord: strada interpodereale; Sud: part. 15; Est: part. 112; Ovest: part. 15.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 8, particella 50, sub-alterno AA, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 00 are 24 ca, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,04

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 10/07/2018 Pratica n. RI0072815 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3758.1/2018)

Confini: Nord: part. 52; Sud: fosso; Est: part. 298; Ovest: strada interpoderale.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 8, particella 50, sub-alterno AB, qualità PASCOLO, classe U, superficie catastale 08 are 98 ca, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,14

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 10/07/2018 Pratica n. RI0072815 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3758.1/2018)

Confini: Nord: part. 52; Sud: fosso; Est: part. 298; Ovest: strada interpoderale.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 8, particella 50, sub-alterno AC, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 2 ha 22 are 38 ca, reddito dominicale: € 143,56, reddito agrario: € 114,85

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 10/07/2018 Pratica n. RI0072815 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3758.1/2018)

Confini: Nord: part. 52; Sud: fosso; Est: part. 298; Ovest: strada interpoderale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato aggiornamento delle volture catastali

**Identificativo corpo: B.**

**agricolo sito in vocabolo collespadone snc**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 3, particella 249, qualità SEMINATIVO , classe 1, superficie catastale 36 are 20 ca, reddito dominicale: € 14,96, reddito agrario: € 14,96

Derivante da: Tipo Mappale del 21/11/1996 Pratica n. 95104 in atti dal 28/11/2002 (n. 3709.1/1996)

Confini: Nord: part 277; Sud: part. 277; Est: part. 327; Ovest: part. 277.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 3, particella 277, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 6 ha 31 are 00 ca, reddito dominicale: € Euro 244,41 L. 473.250, reddito agrario: € Euro 277,00 L. 536.350

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 13/05/1978 in atti dal 29/03/1980 (n. 5378)

Confini: Nord: fosso; Sud: strada carrabile; Est: part. 249, 56 e 57; Ovest: altro foglio di mappa.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 3, particella 33, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 37 are 00 ca, reddito dominicale: € Euro 14,33 L. 27.750, reddito agrario: € Euro 14,33 L. 27.750

Derivante da: Impianto meccanografico del 14/06/1975

Confini: Nord: part 34 e 264; Sud: part 277; Est: part. 34 e 35; Ovest: altro foglio di mappa.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 3, particella 34, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 01 are 80 ca, reddito dominicale: € Euro 0,70, reddito agrario: € Euro 0,79

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 02/03/1998 Pratica n. 127156 in atti dal 03/10/2002 MOD 26 N. 24/1998 (n. 24.1/1998)

Confini: Nord: part 264; Sud: part 33; Est: part. 35; Ovest: part. 33.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 3, particella 32, sub-alterno AA, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 30 are 41 ca, reddito dominicale: € Euro 11,78, reddito agrario: € Euro 13,35

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 27/04/2019 Pratica n. RI0065887 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4075.1/2019)

Confini: Nord: part 20; Sud: part 264; Est: part. 35; Ovest: altro foglio di mappa.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 3, particella 32, sub-alterno AB, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale 00 are 19 ca, reddito dominicale: € Euro 0,07, reddito agrario: € Euro 0,04

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 27/04/2019 Pratica n. RI0065887 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4075.1/2019)

Confini: Nord: part 20; Sud: part 264; Est: part. 35; Ovest: altro foglio di mappa.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 3, particella 35, sub-alterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 2 ha 49 are 56 ca, reddito dominicale: € Euro 103,11, reddito agrario: € Euro 103,11

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. RI0201230 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3599.1/2010)

Confini: Nord: part 393, 388 e 381; Sud: fosso; Est: part. 381 e 377; Ovest: part. 33, 34, 20, 32 e 264.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 3, particella 35, sub-alterno AB, qualità PASCOLO ARBOR, classe U, superficie catastale 17 are 54 ca, reddito dominicale: € Euro 1,36, reddito agrario: € Euro 0,54

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. RI0201230 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3599.1/2010)

Confini: Nord: part 393, 388 e 381; Sud: fosso; Est: part. 381 e 377; Ovest: part. 33, 34, 20, 32 e 264.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria CASTELNUOVO DI FARFA, foglio 3, particella 264, qualità SEMINATIVO ARBOR, classe 2, superficie catastale 28 are 00 ca, reddito dominicale: € Euro 10,85 L. 21.000, reddito agrario: € Euro 12,29 L. 23.800

Derivante da: Impianto meccanografico del 14/06/1975

Confini: Nord: part 32; Sud: part 33 e 34; Est: part 35; Ovest: altro foglio di mappa.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico inesistente con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**agricolo sito in Castelnuovo Di Farfa (RI), vocabolo collespadone snc**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/02/2021 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza semestrale

Registrato a agenzia entrate il 24/02/2021 ai nn.000580-serie 3T e c.id. TJM21T580000MD

Tipologia contratto: 15 anni

CONTRATTO DI LOCAZIONE NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Castelnuovo Di Farfa (RI), vocabolo collespadone snc**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 16/02/2021 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza semestrale

Registrato a agenzia entrate il 24/02/2021 ai nn.000580-serie 3T e c.id. TJM21T580000MD

Tipologia contratto: 15 anni

CONTRATTO DI LOCAZIONE NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

## 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:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO; Importo ipoteca: € 1.440.000,00; Importo capitale: € 720.000,00 ; A rogito di BELLINI CARLO in data 05/06/2002 ai nn. 39636; Iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 10/06/2002 ai nn. 4271/581 ; Note: Si segnala a margine della suddetta iscrizione la rinnovazione di ipoteca del 25.05.2022 al n. 397 di formalità

**Dati precedenti relativi ai corpi: A+B**

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento immobili ; A rogito di tribunale di rieti in data 22/10/2018 ai nn. 991/2018 iscritto/trascritto a conservatoria dei registri immobiliari di rieti in data 07/11/2018 ai nn. 8231/6658;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A+B**

### 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:

**Identificativo corpo: A**

**agricolo sito in Castelnuovo Di Farfa (RI), vocabolo collespadone snc**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**Identificativo corpo: B**

**agricolo sito in Castelnuovo Di Farfa (RI), vocabolo collespadone snc**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: OMISSIS piena Proprietà per 1/36 dal 02/03/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di donazione accettata e cessione quote - a rogito di Notaio Luigi Marchetti, in data 02/03/1988, rep 20822- racc 9310; donazione trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Rieti, in data 22/03/1988, ai nn. 1993/1625, del OMISSIS (08/04/1923) che si riservava l'usufrutto vitalizio per se e per la moglie OMISSIS con trasferimento OMISSIS, che a sua volta con il medesimo atto di cessione quote (rogito notar Luigi Marchetti rep 20822, racc 9310), trasferiva la quota di 6/36 di nuda proprietà OMISSIS, cessione trascritta a Rieti il 22/03/1998, ai numeri 1995/1627. (La trascrizione del diritto di usufrutto è del 20.03.1988 ai numeri 1994/1626).

Note: Il suddetto diritto di proprietà si è venuto a determinare a seguito della morte del OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/02/1979 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di ARMATI Renato, in data 07/02/1979, ai nn. 46176; trascritto presso la conservatoria, in data 15/02/1979, ai nn. 1109/950 e registrato a ROMA, in data 23/02/1979, ai nn. 4061.

Note: Il suddetto atto di provenienza si riferisce esclusivamente ai terreni distinti al NCT f. 3, part. 35, 249 e 277.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/11/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di BELLINI CARLO, in data 29/11/1997, ai nn. 20947/4834; trascritto a presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Rieti, in data 12/12/1997, ai nn. 7701/6079.

Note: Il suddetto atto di provenienza si riferisce esclusivamente ai terreni distinti al NCT f. 3, part. 32 e 264

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/03/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di BELLINI CARLO, in data 14/03/1998, ai nn. 21980/5077; trascritto a presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Rieti, in data 20/03/1998, ai nn. 1593/1351.

Note: Il suddetto atto di provenienza si riferisce esclusivamente ai terreni distinti al NCT f. 3, part. 33 e 34.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

agricolo

**7.2 Conformità urbanistica:****agricolo**

|                                  |                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato                                     |
| In forza della delibera:         | D.G. Regionale n.906 del 21.12.2006                 |
| Zona omogenea:                   | E3 (part. 105) - E2 (part. 50)                      |
| Norme tecniche di attuazione:    | Si rimanda all'allegato 04 alla presente consulenza |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****agricolo**

|                                  |                                                     |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato                                     |
| In forza della delibera:         | D.G. Regionale n.906 del 21.12.2006                 |
| Zona omogenea:                   | E2 (part. 32, 33, 34, 35, 249, 264, 277)            |
| Norme tecniche di attuazione:    | Si rimanda all'allegato 04 alla presente consulenza |

**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è composto esclusivamente da terreni agricoli. Questi si trovano in località collespadone e si sviluppano complessivamente per mq 25.480. Nello specifico la particella 105, è ricompresa tra la sovrastante azienda agricola e la sottostante strada pubblica, risulta in parte coltivata ad orto ed in parte incolta e viene servita da strada interpoderale insistente su altrui proprietà (non oggetto della presente esecuzione) risultando di fatto interclusa mentre la particella 50 risulta coltivata ed è ricompresa tra strada pubblica (accesso), fosso oltre altri terreni agricoli.

**1. Quota e tipologia del diritto****11/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****12/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto****12/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**4. Quota e tipologia del diritto****1/36 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25.480,00**

| Destinazione            | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Particella 105          | sup reale netta | 2.320,00                    | 1,00   | 2.320,00               |
| Particella 50- porz. AA | sup reale netta | 24,00                       | 1,00   | 24,00                  |
| Particella 50- porz. AB | sup reale netta | 898,00                      | 1,00   | 898,00                 |
| Particella 50- porz. AC | sup reale netta | 22.238,00                   | 1,00   | 22.238,00              |
|                         |                 | <b>25.480,00</b>            |        | <b>25.480,00</b>       |

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è composto esclusivamente da terreni agricoli. Questi si trovano in località collespadone e si sviluppano complessivamente per mq 103.170. Nello specifico si tratta di fondo agricolo coltivato, con andamento lievemente scosceso, confinante a sud con la strada pubblica carrabile dal quale viene servito.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto****1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto****1/3 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103.170,00**

| Destinazione            | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Particella 249          | sup reale netta | 3.620,00                    | 1,00   | 3.620,00               |
| Particella 35- porz. AA | sup reale netta | 24.956,00                   | 1,00   | 24.956,00              |
| Particella 35- porz. AB | sup reale netta | 1.754,00                    | 1,00   | 1.754,00               |
| Particella 33           | sup reale netta | 3.700,00                    | 1,00   | 3.700,00               |
| Particella 277          | sup reale netta | 63.100,00                   | 1,00   | 63.100,00              |
| Particella 34           | sup reale netta | 180,00                      | 1,00   | 180,00                 |
| Particella 264          | sup reale netta | 2.800,00                    | 1,00   | 2.800,00               |
| Particella 32- porz. AA | sup reale netta | 3.041,00                    | 1,00   | 3.041,00               |
| Particella 32- porz. AB | sup reale netta | 19,00                       | 1,00   | 19,00                  |
|                         |                 | <b>103.170,00</b>           |        | <b>103.170,00</b>      |

**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;

Uffici del registro di Castelnuovo di Farfa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Castelnuovo di Farfa.

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.157,68.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Particella 105                                    | 2.320,00                      | € 1,16                 | € 2.691,20                |
| Particella 50- porz. AA                           | 24,00                         | € 2,15                 | € 51,60                   |
| Particella 50- porz. AB                           | 898,00                        | € 0,32                 | € 287,36                  |
| Particella 50- porz. AC                           | 22.238,00                     | € 1,04                 | € 23.127,52               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 26.157,68               |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 26.157,68               |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 26.157,68               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 26.157,68               |

**B. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.571,83.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Particella 249                                    | 3.620,00                      | € 1,16                 | € 4.199,20                |
| Particella 35- porz. AA                           | 24.956,00                     | € 1,16                 | € 28.948,96               |
| Particella 35- porz. AB                           | 1.754,00                      | € 0,37                 | € 648,98                  |
| Particella 33                                     | 3.700,00                      | € 1,04                 | € 3.848,00                |
| Particella 277                                    | 63.100,00                     | € 1,04                 | € 65.624,00               |
| Particella 34                                     | 180,00                        | € 1,04                 | € 187,20                  |
| Particella 264                                    | 2.800,00                      | € 1,04                 | € 2.912,00                |
| Particella 32- porz. AA                           | 3.041,00                      | € 1,04                 | € 3.162,64                |
| Particella 32- porz. AB                           | 19,00                         | € 2,15                 | € 40,85                   |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 109.571,83              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 109.571,83              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 109.571,83              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 109.571,83              |

**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        | 25.480,00               | € 26.157,68                          | € 26.157,68                   |
| B         | agricolo        | 103.170,00              | € 109.571,83                         | € 109.571,83                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 13.572,95

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 122.156,56

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Albani**