

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PURPLE SPV S.R.L.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **32/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Casa Colonica con fabbricati annessi e
terreni agricoli

Esperto alla stima: Arch. FEDERICO MARINELLI
Codice fiscale: MRNFRC77H09H282B
Partita IVA: 00997680574
Studio in: VIA ARNO 5 - RIETI
Email: f.marinelliarchitetto@hotmail.it
Pec: federico.marinelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Borgonuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Casa Colonica con fabbricati annessi e terreni agricoli

Corpo A: Casa colonica con fabbricati annessi

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

- foglio 18, particella 6, subalterno 1, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 196mq, rendita € 278,89
- foglio 18, particella 6, subalterno 2, piano T-1, categoria C/6, classe 7, consistenza 135, superficie 173mq, rendita € 97,61
- foglio 18, particella 6, subalterno 3, piano T-1, categoria C/7, classe U, consistenza 110, superficie 110mq, rendita € 47,72
- foglio 18, particella 6, subalterno 4, piano T-1, categoria C/6, classe 4, consistenza 17mq, rendita € 7,55

Corpo B: Terreni agricoli

Categoria: agricolo

- foglio 18, particella 8, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 38370, reddito dominicale: € 118,90, reddito agrario: € 118,90
- foglio 18, particella 9, qualità pasc. arbor. , classe 1, superficie catastale 7930, reddito dominicale: € 5,32, reddito agrario: € 4,51
- foglio 18, particella 10, qualità pasc., classe U, superficie catastale 8640, reddito dominicale: € 4,02, reddito agrario: € 1,34
- foglio 18, particella 11, qualità pasc., classe U, superficie catastale 15290, reddito dominicale: € 7,10, reddito agrario: € 2,37
- foglio 18, particella 134, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 60990, reddito dominicale: € 78,75, reddito agrario: € 141,74

2. Stato di possesso

Bene: - Borgonuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Casa Colonica con fabbricati annessi e terreni agricoli

Corpo A e B: Casa colonica con fabbricati annessi e terreni agricoli

Possesso: Occupato da soggetti estranei alla procedura, con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2018 Registrato a Rieti il 18/02/2019 ai nn.1694 Tipologia contratto: 9+9, scadenza 30/12/2027

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Borgonuovo - Tarano (RI) - 02040

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo B: Terreni agricoli

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Borgonuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Casa Colonica con annessi e terreni agricoli

Corpo A e B: Casa colonica con fabbricati annessi

Creditori Iscritti: Banca popolare dell'Etruria e del Lazio, PURPLE SPV S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: - Borgonuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Casa Colonica con fabbricati annessi e terreni agricoli

Corpo A e B: Casa colonica con fabbricati annessi e terreni agricoli

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Borgonuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Casa Colonica con annessi e terreni agricoli

Corpo A: Casa colonica con fabbricati annessi

Misure Penali: NO

Corpo B: Terreni agricoli

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Borgonuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Casa Colonica con annessi e terreni agricoli

Corpo: Casa colonica con fabbricati annessi

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreni agricoli

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Borgonuovo - Tarano (RI) - 02040

Lotto: 001 - Casa Colonica con annessi e terreni agricoli

Valore complessivo intero: 312.000,00

Beni in Tarano (RI)
Località/Frazione Borgonuovo

Lotto: 001 - Casa Colonica con annessi e terreni agricoli

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 (copro A e corpo B):

Identificativo corpo A: Casa colonica con fabbricati annessi.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Borgonuovo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fi

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Intestazione: foglio 18, particella 6, subalterno 1, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 196mq, rendita € 278,89
Confini: Sub2, corte comune (sub5)
- Intestazione: foglio 18, particella 6, subalterno 2, piano T-1, categoria C/6, classe 7, consistenza 135mq, superficie 173 mq, rendita € 97,61
Confini: Sub1, corte comune (sub5)
- Intestazione: foglio 18, particella 6, subalterno 3, piano T-1, categoria C/7, classe U, consistenza 110 mq, superficie 110 mq, rendita € 47,72
Confini: corte comune (sub5)
- Intestazione: foglio 18, particella 6, subalterno 4, piano T-1, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, rendita € 7,55

Confini: corte comune (sub5)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo B: Terreni agricoli.

Terreni agricoli sito in frazione: Borgonuovo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di . Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

- Intestazione: foglio 18, particella 8, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 38370 mq, reddito dominicale: € 118,90, reddito agrario: € 118,90

Confini: Part.9, 6, 134

- Confini: Part.8, 6, 134
- Intestazione: foglio 18, particella 10, qualità pasc., classe U, superficie catastale 8640 mq, reddito dominicale: € 4,02, reddito agrario: € 1,34
Confini: Part.8, 134
 - Intestazione: foglio 18, particella 11, qualità pasc., classe U, superficie catastale 15290 mq, reddito dominicale: € 7,10, reddito agrario: € 2,37
Confini: Part.10, 134
 - Intestazione: foglio 18, particella 134, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 60990mq, reddito dominicale: € 78,75, reddito agrario: € 141,74
Confini: Part.10, 11,9,6

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da casa colonica con fabbricati annessi e terreni agricoli. L'intero immobile dista circa 5km dal Comune capoluogo e circa 10km dal casello autostradale di Ponzano Romano.

La zona su cui insiste l'immobile è di tipo collinare con terreni agricoli. L'accesso ai fabbricati in oggetto avviene direttamente da strada pubblica attraverso una strada sterrata che conduce al fabbricato principale. Il fabbricato principale costituisce la casa colonica che allo stato attuale si configura come rudere necessitando di fatto di importanti opere di ristrutturazione edilizia e strutturale. Il compendio pignorato è altresì composto da un ulteriore fabbricato ad uso tettoia e un piccolo fabbricato ad uso stalla anch'esso costituita da un rudere.

I terreni che circondano gli edifici sono perlopiù caratterizzati da orografia collinare e pianeggiante che degradano poi più marcatamente verso il fosso posto a sud del lotto di vendita. La superficie complessiva dei terreni ammonta a circa 131.210,00mq

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole con piccolo borgo residenziale nelle immediate vicinanze

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale Ponzano Romano 10 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Casa colonica con fabbricati annessi e terreni agricoli

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/12/2018

Registrato a Rieti il 18/02/2019 ai nn.1694. Tipologia contratto: 9+9, scadenza 30/12/2027

Note: al momento del sopralluogo si constatava che una piccola porzione della part.6 limitrofa la strada Provinciale Sabina e prospiciente una attività di ristoro (part. 134 di proprietà di terzi, estranei all'esecuzione in oggetto) era utilizzata senza titolo dall'attività stessa come area ad uso per gli avventori. VEDASI ALLEGATO 1.

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:

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 Banca popolare dell'Etruria e del Lazio contro [REDACTED]; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A rogito di Notaio L. imperiale in data 05/04/2007 ai nn. 2604/1376; Iscritto/trascritto a Rieti in data 11/04/2007 ai nn. 4053/940

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di PURPLE SPV S.R.L. contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 663.435,76; A rogito di Tribunale di Arezzo in data 15/06/2017 ai nn. 861; Iscritto/trascritto a Rieti in data 09/08/2017 ai nn. 5933/632

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di PURPLE SPV S.R.L. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Rieti in data 25/02/2022 ai nn. 202 iscritto/trascritto a Rieti in data 29/03/2022 ai nn. 2686/2269;

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 ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Solo per i terreni agricoli

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente – non necessario

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 26/10/2005. In forza di successione - testamento olografo Notaio Crispini del 11/10/1956; Trascritto 25/01/1957

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 26/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 26/10/2005, ai nn. 1075/2005; trascritto a Rieti, in data 09/11/2005, ai nn. 9948/6835.

Note: Rettificato con decreto trasferimento del 06/03/2006 re. 1075. trascritto a Rieti il 15/06/2006 ai nn. 5414/3458

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie relative ai fabbricati in oggetto – VEDASI ALLEGATO VISURE UFFICIO TECNICO

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C. C. N.21 del 3/10/1991
Zona omogenea:	Agricola

Note sulla conformità: NESSUNA - Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione CORPO A:

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Casa colonica con fabbricati annessi

Il bene oggetto della vendita è costituito da casa colonica con annessi e terreni agricoli. L'intero immobile dista circa 5km da comune capoluogo e circa 10km dal casello autostradale di Ponzano Romano. La zona su cui insiste l'immobile è di tipo collinare con terreni agricoli. L'accesso ai fabbricati in oggetto avviene direttamente da strada pubblica attraverso una strada sterrata che conduce al fabbricato principale. Il fabbrico principale costituisce la casa colonica che allo stato attuale si configura come rudere necessitando di fatto di importanti opere di ristrutturazione edilizia e strutturale.

L'intero nucleo che compone la casa colonica è formato dai seguenti fabbricati:

- Fabbricato principale con destinazione d'uso residenziale composto da piano terra e piano primo con una superficie di 191mq e da una stalla al piano terra di circa 173mq. L'intero edificio è in pessimo stato di conservazione, è costituito da murature portanti, tetto a spiovente in legno in parte crollato. L'edificio è sostanzialmente privo di finiture ed infissi.
- Fabbricato a uso tettoia per accantonamento raccolti agricoli costituito da struttura metallica e tetto a doppia falda a spiovente con superficie di 110mq. Il manufatto è in buono stato conservativo e ad oggi utilizzato per scopo per il quale è stato realizzato.
- Manufatto ad uso stalla costituito da piccolo rudere della superficie di circa 40mq, completamente sprovvisto di copertura ed in pessimo stato di conservazione.

N.B. non è stato possibile accedere al piano primo dell'edificio per le pessime condizioni strutturali dello stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Impianti: NON PRESENTI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato residenziale Sub1 (P.T.-P.1)	sup reale lorda	191,00	1,00	191,00
Fabbricato uso stalla Sub2	sup reale lorda	173,00	0,50	86,50
Tettoia Sub3	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
Stalla Sub4	sup reale lorda	40,00	0,50	20,00
		514,00		407,50

**Descrizione CORPO B:
Terreni agricoli**

Il bene oggetto della vendita è costituito da casa colonica con annessi e terreni agricoli. L'intero immobile dista circa 5km da comune capoluogo e circa 10km dal casello autostradale di Ponzano Romano. La zona su cui insiste l'immobile è di tipo collinare con terreni agricoli. L'accesso ai terreni in oggetto avviene direttamente da strada pubblica attraverso una strada sterrata che conduce al fabbricato principale e ai terreni stessi.

I terreni che circondano gli edifici sono perlopiù caratterizzati da orografia collinare e pianeggiante che degrada poi più marcatamente nella zona sud a ridosso del torrente Aia.

Al momento del sopralluogo i terreni erano interessati da coltivazioni tipo grano nella parte a nord. Nella parte a sud prospiciente il torrente Aia è stata riscontrata la presenza di aree boscate con alberature ed arbusti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **131.210,00**

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo i terreni erano in prevalenza coltivati e ottimo stato manutentivo.

Impianti: NON PRESENTI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno agricolo - Semin.-PART.8	sup reale lorda	38.370,00	1,00	38.370,00
Terreno agricolo - Pasc.Arb.-PART.9	sup reale lorda	7.930,00	1,00	7.930,00
Terreno agricolo - Pasc.-PART.10	sup reale lorda	8.640,00	1,00	8.640,00
Terreno agricolo - Pasc.-PART.11	sup reale lorda	15.280,00	1,00	15.280,00
Terreno agricolo - Pasc.-PART.134	sup reale lorda	60.990,00	1,00	60.990,00
		131.210,00		131.210,00

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

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in

effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

Criteri per il Corpo A – Fabbricati

Nel caso in esame trattasi di fabbricati in stato conservativo piuttosto compromesso che necessitano di ristrutturazioni edilizie piuttosto importanti. L'edificio ad uso tettoia corrispondente con il sub 3 versava in uno stato conservativo sufficiente.

OMI: Valori medi per i fabbricati - abitazioni civili stato conservativo normale: min. 700,00€/mq; max 950,00€/mq

Capannoni tipici stato conservativo normale: min. 290,00€/mq; max 390,00€/mq

Criteri per il Corpo B – Terreni

Nella zona in oggetto i valori agricoli medi (VAM) riferiti alla Regione Agraria Alta Sabina risalgono al 2013. Al fine di considerare valori più pertinenti si è fatto riferimento, per similitudine, ai VAM della limitrofa Regione Agraria Basso Tevere della Provincia di Roma Annualità 2019 (annualità più recente disponibile).

Parametri medi di zona per coltura (€/mq.): Seminativo €/ha 33.000,00; pascolo arborato €/ha 8.000,00.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Tarano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) (residenziale): 850,00€/mq;
 Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:

Casa colonica con fabbricati annessi. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.875,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato residenziale Sub1 (P.T.-P.1)	191,00	€ 250,00	€ 47.750,00
Fabbricato uso stalla Sub2	86,50	€ 250,00	€ 21.625,00
Tettoia Sub3	110,00	€ 200,00	€ 22.000,00
Stalla Sub4	20,00	€ 125,00	€ 2.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.875,00
Valore corpo			€ 93.875,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.875,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.875,00

Terreni agricoli.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 272.938,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Terreno agricolo - Pasc.-PART.10	8.640,00	€ 2,00	€ 17.280,00
Terreno agricolo - Pasc.-PART.11	15.280,00	€ 0,80	€ 12.224,00
Terreno agricolo - Pasc.-PART.134	60.990,00	€ 2,00	€ 121.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 272.938,00
Valore corpo			€ 272.938,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 272.938,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 272.938,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Casa colonica con fabbricati annessi	Abitazione di tipo economico [A3]	407,50	€ 93.875,00	€ 93.875,00
Terreni agricoli	agricolo	131.210,00	€ 272.938,00	€ 272.938,00

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%)	€ 55.021,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
arrotondamento	€ 208,95

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 312.000,00
---	---------------------

Data generazione:

05-05-2023

L'Esperto alla stima
Arch. FEDERICO MARINELLI

ELENCO ALLEGATI

01. Elaborato grafico del bene pignorato
02. Elaborato fotografico
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo