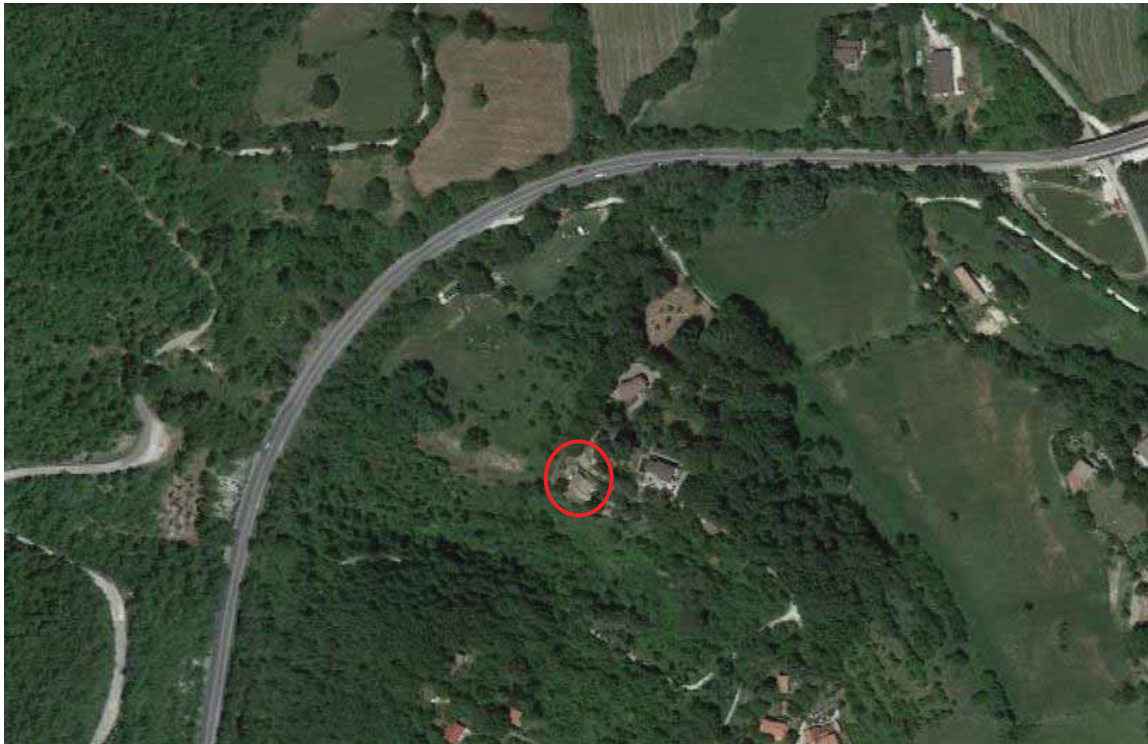

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **xxxxx**
contro: **xxxxxx**
N° Gen. Rep. **35/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/05/2023
Custode Giudiziario: **Avv. Andrea Piselli**
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa BARBARA VICARIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto Unico

Esperto alla stima: ARCHITETTO CECILIA PINCELLI
Email: ceciliapincelli18@gmail.com
Pec: cecilia.pincelli@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cerreto SNC - Ornaro Basso - Torricella In Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001 - Lotto Unico

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 7, particella 59, subalterno 1, indirizzo VIA SALARIA n. SNC, piano T-1, comune Torricella in Sabina, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, superficie 106, rendita € 148,74;

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 7, particella 59, subalterno 2, indirizzo VIA SALARIA n. SNC, piano T, comune Torricella in Sabina, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5, superficie 21, rendita € 55,78;

Categoria: Terreni

foglio 7, particella 58, qualità AREA RURALE, superficie catastale 25;

foglio 7, particella 226, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 2332, reddito dominicale: € 3,61, reddito agrario: € 5,42;

foglio 7, particella 227, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 11460, reddito dominicale: € 10,06, reddito agrario: € 20,72;

foglio 7, particella 328, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 3600, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,19;

foglio 7, particella 404, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 320, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,58;

2. Stato di possesso

Bene: Via Cerreto SNC - Ornaro Basso - Torricella In Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001 - Lotto Unico

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cerreto SNC - Ornaro Basso - Torricella In Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001 - Lotto Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cerreto SNC - Ornaro Basso - Torricella In Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001 - Lotto Unico

Creditori Iscritti: xxxxxxxxx

5. Comproprietari



Beni: Via Cerreto SNC - Ornaro Basso - Torricella In Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001 - Lotto Unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cerreto SNC - Ornaro Basso - Torricella In Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001 - Lotto Unico

Misure Penali: Nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cerreto SNC - Ornaro Basso - Torricella In Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001 - Lotto Unico

Continuità delle trascrizioni: Sì

8. Prezzo

Bene: Via Cerreto SNC - Ornaro Basso - Torricella In Sabina (RI) - 02030

Lotto: 001 - Lotto Unico

Valore complessivo intero: 83.000,00



Beni in **Torricella In Sabina (RI)**
Località/Frazione **Ornaro Basso**
Via Cerreto SNC

Lotto: 001 - Lotto Unico

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Ornaro Basso, Via Cerreto SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxxxx - Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 59, subalterno 1, indirizzo VIA SALARIA n. SNC, piano T-1, comune Torricella in Sabina, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, superficie 106, rendita € 148,74

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 59, subalterno 2, indirizzo VIA SALARIA n. SNC, piano T, comune Torricella in Sabina, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5, superficie 21, rendita € 55,78

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Torricella in Sabina, foglio 7, particella 58, qualità AREA RURALE, superficie catastale 25

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Torricella in Sabina, foglio 7, particella 226, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 2332, reddito dominicale: € 3,61, reddito agrario: € 5,42

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Torricella in Sabina, foglio 7, particella 227, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 11460, reddito dominicale: € 10,06, reddito agrario: € 20,72

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Torricella in Sabina, foglio 7, particella 328, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 3600, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,19

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Torricella in Sabina, foglio 7, particella 404, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 320, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,58

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. Tuttavia occorrerà aggiornare le planimetrie catastali rappresentando la cucina unitamente alla porzione residenziale e lasciando la cantina come unità a sé stante e successivamente presentare la procedura di variazione catastale DOCFA.



Regolarizzabili mediante: Redazione di due nuove planimetrie una per l'unità residenziale e una per l'unità deposito + Pratica catastale DOCFA.

Oneri Totali: € 900,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è sito in area periferica nel Comune di Torricella in Sabina (RI) distante 14 km circa dal centro storico del Comune di Rieti. La zona è prevalentemente agricola ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Rieti

Attrazioni paesaggistiche: Lago del Turano

Attrazioni storiche: Castello di Rocca Sinibalda

Principali collegamenti pubblici: Cotral 800 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 28/07/2010 - Registro Particolare 1716 Registro Generale 9400
Pubblico ufficiale BELLINI CARLO Repertorio 84145/24443 del 23/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE del 01/04/2022 - Registro Particolare 2419 Registro Generale 2869
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIB. DI RIETI Repertorio 124 del 22/02/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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: Non è presente Condominio

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.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

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: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile oggetto di stima è pervenuto a xxxxxxxx in forza di atto di compravendita del Notaio Carlo Bellini, in data 23/07/2010, rep. n. 84144, raccolta n. 24442, registrato a Rieti in data 27/07/2010 al n. 2797, trascritto il 28/07/2010 ai nn. 9399/6574 e nn. 9398/6573.

In tale atto [REDACTED] acquistava il diritto di piena proprietà dei beni oggetto di stima da xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx.

A xxxxxxxx, la quota dell'intero di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile a Torricella in Sabina Foglio 7, p.lla 404 (ex 34) è pervenuta per atto di compravendita del 18/07/2000, n. rep. 15366/8313 Notaio Casazza Giuseppina sede di Rieti, registrato a Rieti il 21/07/2000 al n. 1394 e ivi trascritto il 25/07/2000 nn. 4559/3452.

A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx, la quota pari a $\frac{1}{4}$ di piena proprietà ciascuno degli immobili siti a Torricella in Sabina al foglio 7, p.lla 59 (ora p.lla 59 sub. 1 e p.lla 59 sub 2), foglio 7, p.lla 58 e foglio 7, p.lle 226-227-328 è pervenuta per successione, in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto il 26/12/2005, registrata a Rieti il 27/02/2006, al numero di repertorio 19/1523, trascritta il 15/07/2010 ai NN. 8844/6136 devoluta per legge; risulta trascritta in data 28/07/2010 ai nn. 9397/6572 accettazione tacita dell'eredità in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, da parte degli eredi sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx nascente da atto Notaio Bellini Carlo sede Poggio Mirteto del 23/07/2010.

A xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Torricella in Sabina al foglio 7, p.lla 328 è pervenuta per atto di compravendita del 29/11/1994 n. rep. 24747/4935 Notaio Ciotola Antonietta sede Roma, registrato a Roma I il 16/12/1994 al n. 47876, trascritto a Rieti il 12/12/1994 nn. 9847/7836.



A xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Torricella in Sabina al foglio 7, p.lla 227 è pervenuta per atto di compravendita del 15/07/1992, numero rep. 8799/1273 Notaio Tirone Valerio sede di Guidonia Montecelio, registrato a Tivoli il 29/07/1992 al n. 1330 , trascritto a Rieti il 07/08/1992 ai nn. 6177/4971.

A xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà degli immobili siti in Torricella in Sabina al foglio 7 p.lle 59 (ora p.lla 59 sub. 1 e p.lla 59 sub 2), 58 e 226 è pervenuta per atto di compravendita del 14/10/1976 n. rep. 37828, raccolta n. 15900, Notaio Giovanni Filippi di Rieti, registrato a Rieti il 2/11/1976 al n. 3907, ivi trascritto il 3/11/1976 al n. 6056 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La sottoscritta, in data 06/11/22 ha presentato la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella in Sabina, e in data 26/11/2022 ha effettuato l'accesso agli atti presso lo stesso, da cui emerge che per l'immobile in oggetto, risultano rilasciati i seguenti titoli:

- Numero pratica: n. 18 del 23/09/1977
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione di un fabbricato rurale
- Numero pratica: n. 1166, presentata in data 06/04/1986,
Tipo pratica: Domanda di condono ai sensi della legge 47/85
Per lavori: chiusura del portico e realizzazione di un ampliamento
- Numero pratica: n. 6, prot. n. 1071, del 08/03/2008
Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria
Per lavori: chiusura del portico e realizzazione di un ampliamento
- Numero pratica: prot. N. 4479 del 13/09/2010
Tipo pratica: Richiesta lavori manutenzione ordinaria
Per lavori: manutenzione ordinaria

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Lo stato dei luoghi dei beni oggetto di stima risulta conforme agli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire in sanatoria n. 6 del 08/03/2008 (ultimo documento utile rinvenuto durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella in Sabina). Tuttavia, durante il sopralluogo del 04/11/22, è stata rinvenuta una tettoia in legno priva di titolo abilitativo sulla p.lla di terreno contraddistinta con il foglio 7, p.lla 226, che potrà essere rimossa con una spesa forfettaria di circa € 500,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Variante al programma di fabbricazione
In forza della delibera:	Adottato con deliberazione n.20 del 23/06/1973
Zona omogenea:	Zona Agricola
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] Foglio 7, p.lla 59 sub 1-2**

Trattasi di fabbricato residenziale realizzato negli anni '70, composto da due piani fuori terra. Al piano terra troviamo una veranda, soggiorno e cucina. Il vano scala nel soggiorno conduce al piano primo, dove troviamo un disimpegno, ripostiglio, wc e una camera matrimoniale con balcone. Al piano terra con accesso indipendente, vi è una cantina con W.C. Al piano terra l'altezza utile nella porzione residenziale è 2,70 m, al piano primo, l'altezza minima è 2,13 m e l'altezza massima è di 3,31 m. Nella cantina l'altezza è di 2 m. L'immobile si trova in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

Da quanto si evince dall'atto di compravendita del 14/10/1976 a firma del Notaio Filippi, l'immobile gode di servitù di passaggio: *" l'accesso ai fondi in oggetto, dalla strada Nazionale Salaria, verrà praticato, in perpetuo, gratuitamente, e sia a pedone che con qualunque mezzo ed automezzo, attraverso le strade interpoderali già esistenti di proprietà della Società venditrice o suoi aventi causa in appresso indicate. All'uopo gli acquirenti xxxxxxxxxxxx, nonché xxxxxxxxxxxx si obbligano di lasciare libere da qualsiasi recinzione, poichè destinate in perpetuo a strada, una striscia dei fondi da essi rispettivamente acquistati meglio indicate con tratteggio nelle planimetrie allegate al presente atto riseptivamente sotto le lettere "D" ed "E", quali strisce, della larghezza costante di metri 2,5, unitamente ad altre contigue delle stesse dimensioni, che verranno lasciate, allo stesso scopo, dalla Società venditrice o suoi aventi causa, costituiranno in quei tratti tronchi delle strade interpoderali destinate in perpetuo al pubblico transito, nell'intero loro percorso, sia delle parti acquirenti tutte che della Società venditrice o suoi aventi causa, qualunque possa essere la destinazione dei fondi serviti dalle dette strade".*

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

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e pvc protezione: scuri materiale protezione: legno e metallo condizioni: normale
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: normale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: normale

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

Esiste impianto Idrico	SI
Tipologia di Impianto	Pozzo artesiano

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di Impianto	Stufa a legna

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

La debitrice segnala che in estate, per l'appartamento, risulta carente l'approvvigionamento di acqua proveniente dal pozzo.

CONSISTENZA APPARTAMENTO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	79,5	1,2	95,4
balcone	sup lorda di pavimento	15,98	0,30	4,8
portico	sup lorda di pavimento	13,31	0,5	6,65
cantina	sup lorda di pavimento	18	0,25	4,5
Area rurale p.lla 58	sup lorda di pavimento	25	0,10	2,5
				113,85

La superficie commerciale dell'immobile al Foglio 7, p.lla 59 sub 1-2 è pari a mq 113,85.



Terreni Agricoli
Contraddistinti al C.T. al foglio 7, p.lla 226-227-328-404

Trattasi di terreni di qualità Seminativo, Seminativo arborato e bosco ceduo di **1.77.12 ettari**. I terreni che circondano il fabbricato residenziale sono lasciati incolti e sono recintati. Dalla visura del PRG si evince che i terreni ricadono in zona Agricola.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Esterno Fabbricato



Esterno Fabbricato



Portico



Cucina



Bagno





Letto



Balcone



Disimpegno



Soggiorno



Cantina



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

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (Vm) degli immobili si basa sul metodo sintetico-comparativo e su quello analitico. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, degli immobili oggetto della stima, sia dei valori unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 20% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

8.2 Fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Provincia: RIETI

Comune: TORRICELLA IN SABINA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	3	4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	780	L	2,6	3,6	N
Box	NORMALE	360	480	L	2,3	2,8	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1150	L	3,8	4,8	N



Per gli immobili in oggetto, si stima che il saggio di capitalizzazione applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, possa essere pari al **5%**, pervenendo così al valore capitale cercato. Pertanto per l'anno 2022, la quotazione media da ritenere congrua, considerando sia le quotazioni fornite dall'O.M.I., che compravendite di immobili analoghi, nonché l'analisi dell'andamento attuale del mercato immobiliare, è un valore immobiliare pari a **€/mq 650,00** ed un reddito medio annuo pari a **€/mq 36,00**.

8.3 Valutazione corpi:

LOTTO UNICO – VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO

Criterio di valutazione sintetico/comparativo						
Totale superficie commerciale	(tab.)		mq.			113,85
Valore medio al mq. di superficie commerciale			€/mq.		€	650,00
Tot. mq.	113,85	x	€/mq.	650,00	€	74.002,50 (A)
Criterio di valutazione analitico						
Totale superficie commerciale	(tab.)		mq.	113,85		
Reddito annuo presunto			36,00	113,85		4.098,60
Saggio di capitalizzazione applicato = 5 %						
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:						
Valore immobili =			€ 4.098,60	0,05	€	81.972,00 (B)
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale degli immobili:						
	(A) + (B) / 2 =				€	77.987,25
Prezzo di vendita decurtato del 15% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.						
					€	66.289,16
Decurtazione costi opere di ripristino					€	1.400,00
Totale					€	64.889,16
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI (arrotondato)						<u>€ 65.000</u>

VALORE DEI TERRENI AGRICOLI

Dalle ricerche effettuate presso il sito dell'agenzia delle entrate, e dallo studio del mercato per terreni agricoli in vendita nelle aree circostanti è scaturito il seguente valore per i terreni oggetto di stima:

Valore terreni Coltura SEMINATIVO 11.600,00 €/Ha, SEMINATIVO ARBORATO 10.400,00 €/Ha, BOSCO CEDUO 5.000,00 €/Ha.

VALORE TERRENI: € 17.889,8 = € 18.000,00 (arrotondato).

VALORE COMPLESSIVO: € 65.000,00 + € 18.000,00 = € 83.000,00.



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.400,00

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: € 83.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

31-03-2023

L'Esperto alla stima

ARCHITETTO CECILIA PINCELLI



Allegati:

- Verbale di accesso;
- Planimetrie catastali;
- Visure storiche catastali;
- Estratto di mappa catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Ispezioni ipotecarie;
- Richiesta accesso agli atti;
- Atto di compravendita del 23/07/2010;
- Atto di compravendita del 18/07/2000;
- Dichiarazione di successione del 27/02/2006;
- Atto di compravendita del 29/11/1994;
- Atto di compravendita del 15/07/1992;
- Atto di compravendita del 14/10/1976;
- Documentazione Edilizia;
- Fotografie;
- Relazione estimativa in versione PRIVACY;
- Attestazione pec invio relazione alle parti;
- Bozzetto descrittivo di vendita.









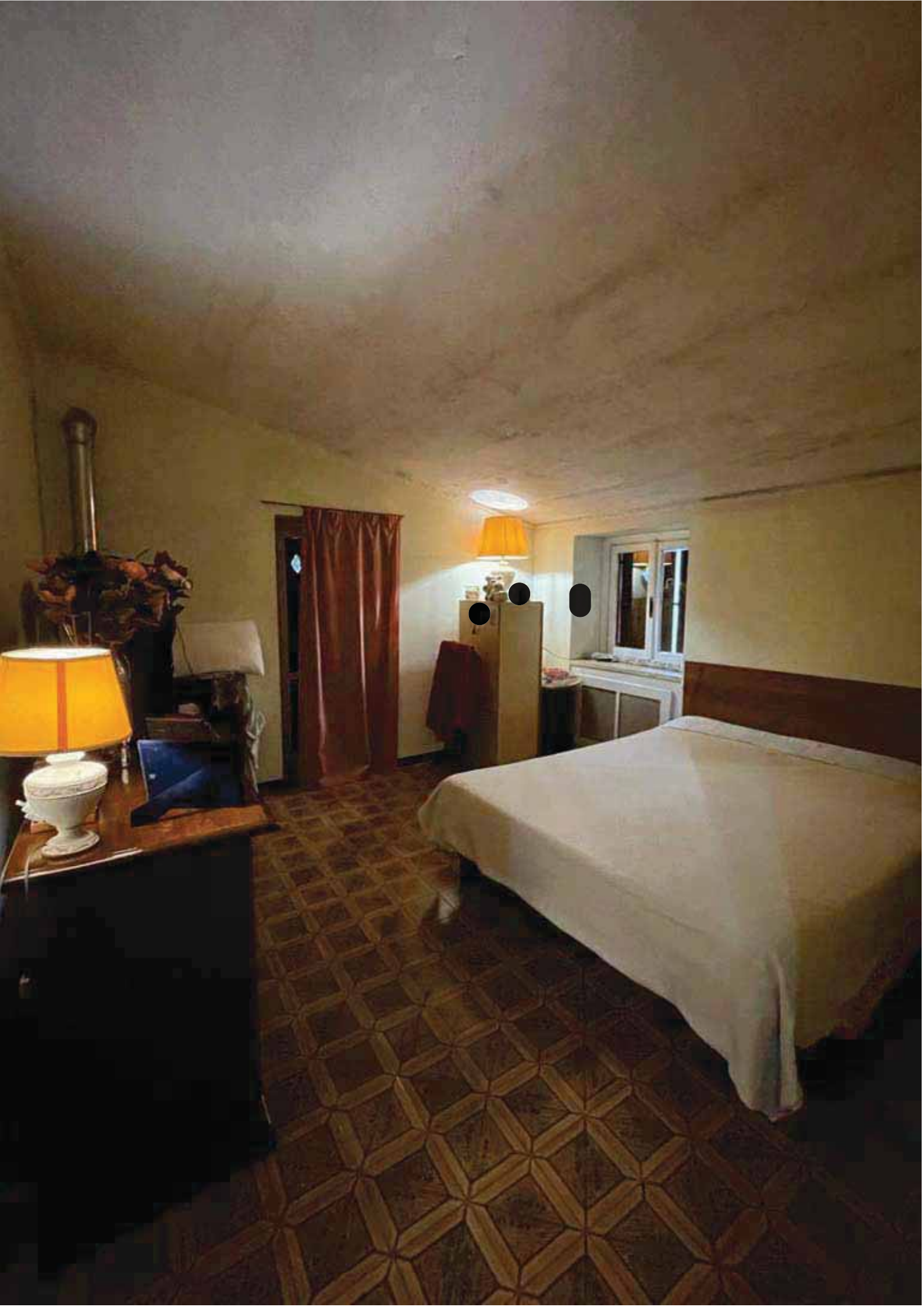










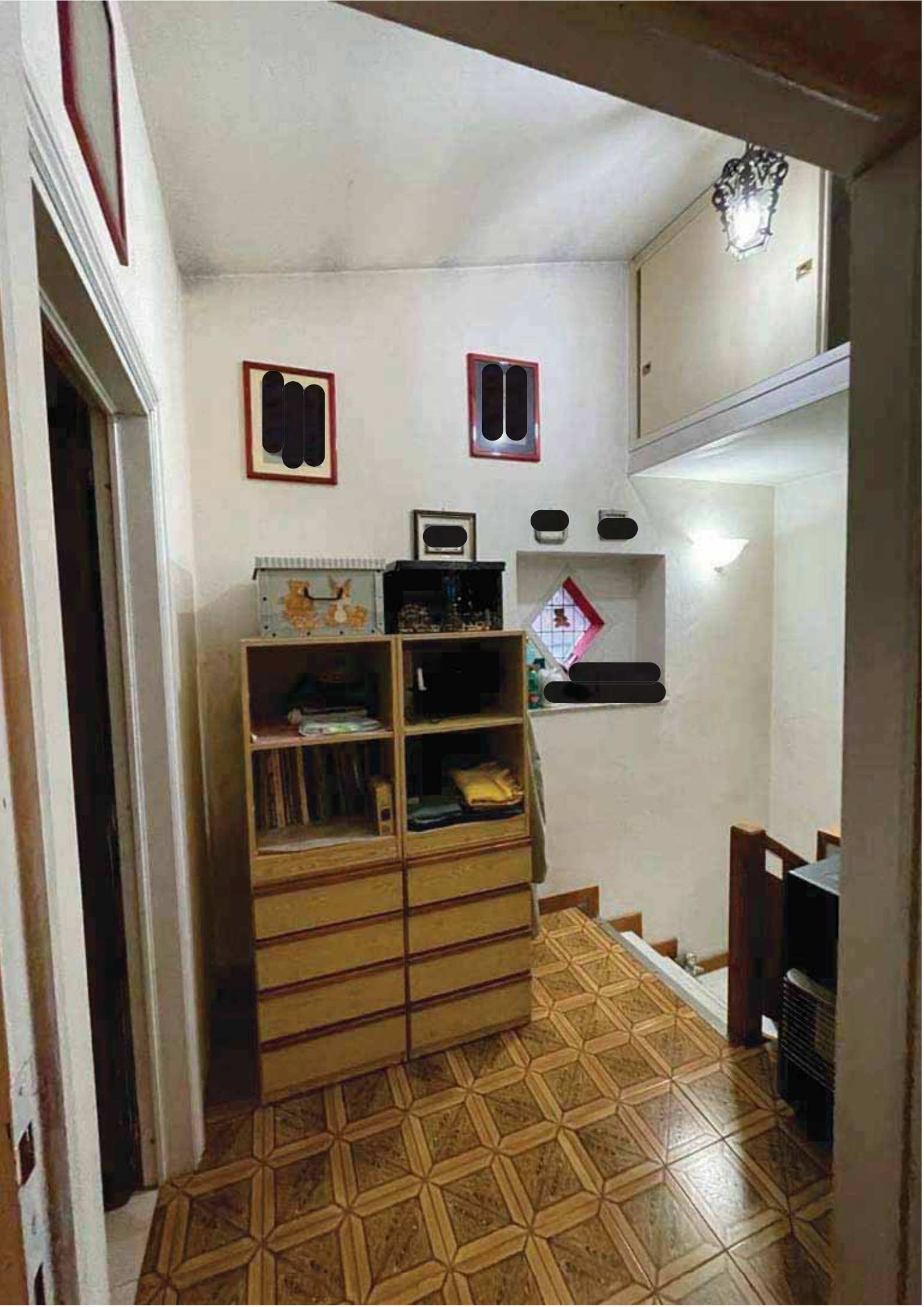




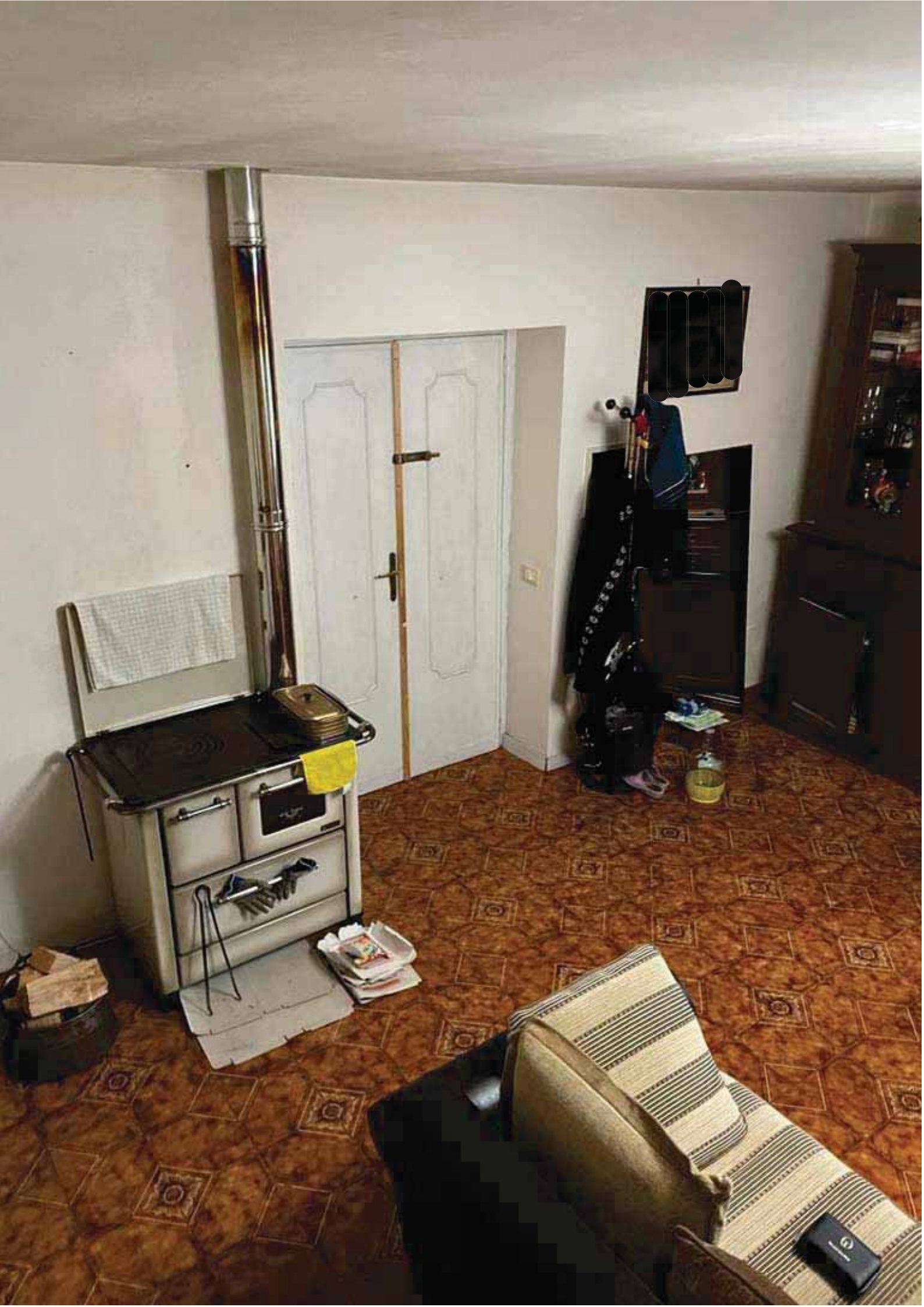
























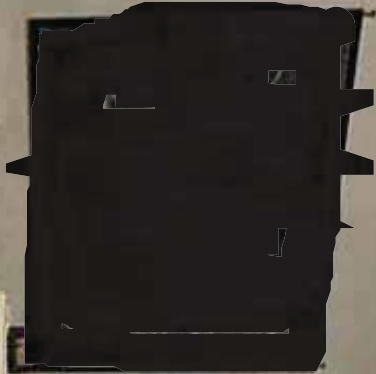
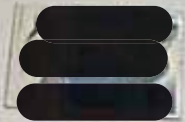
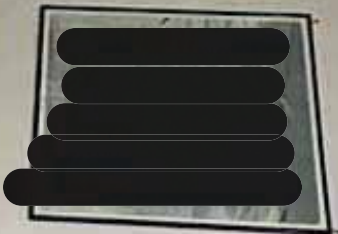






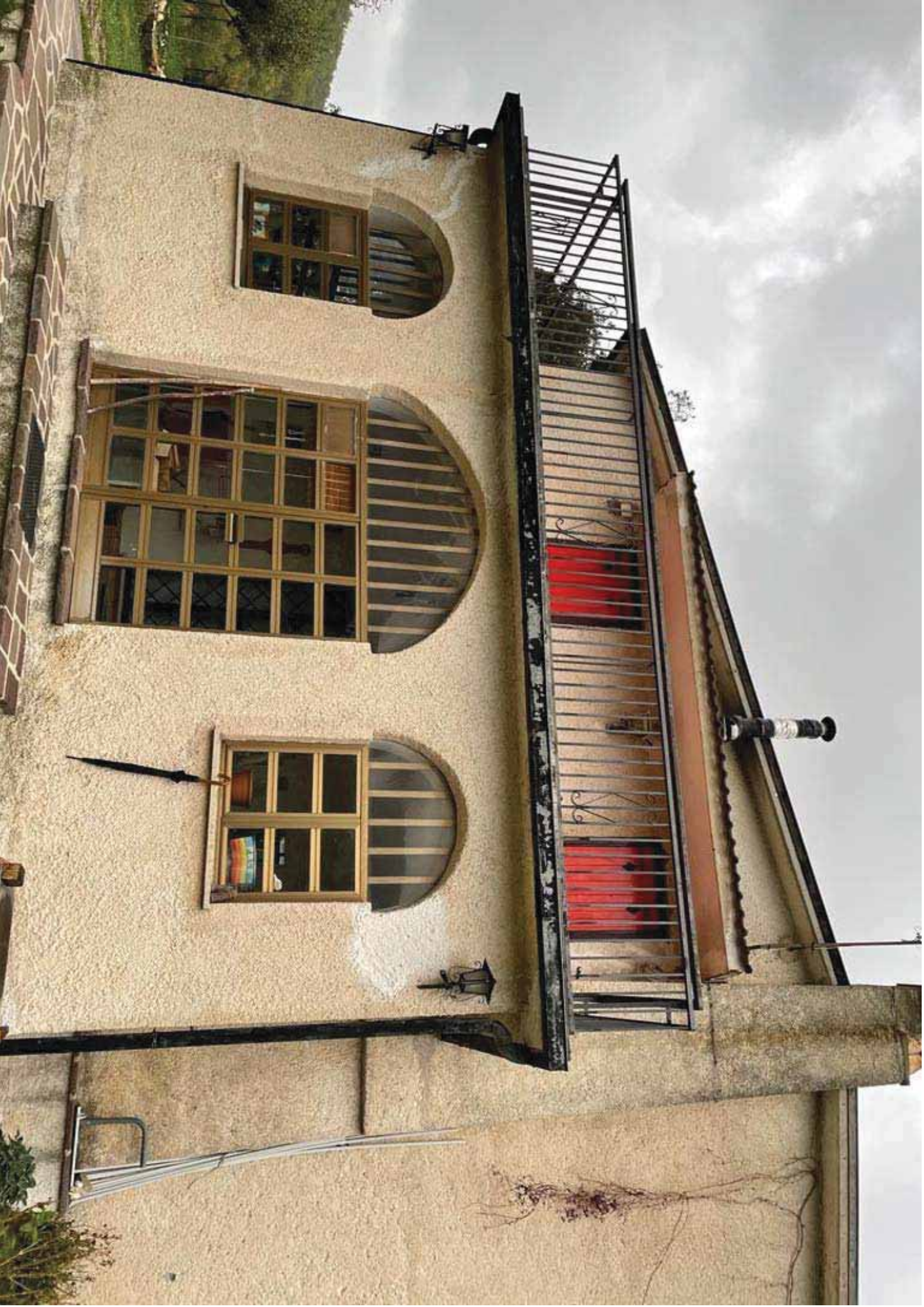


































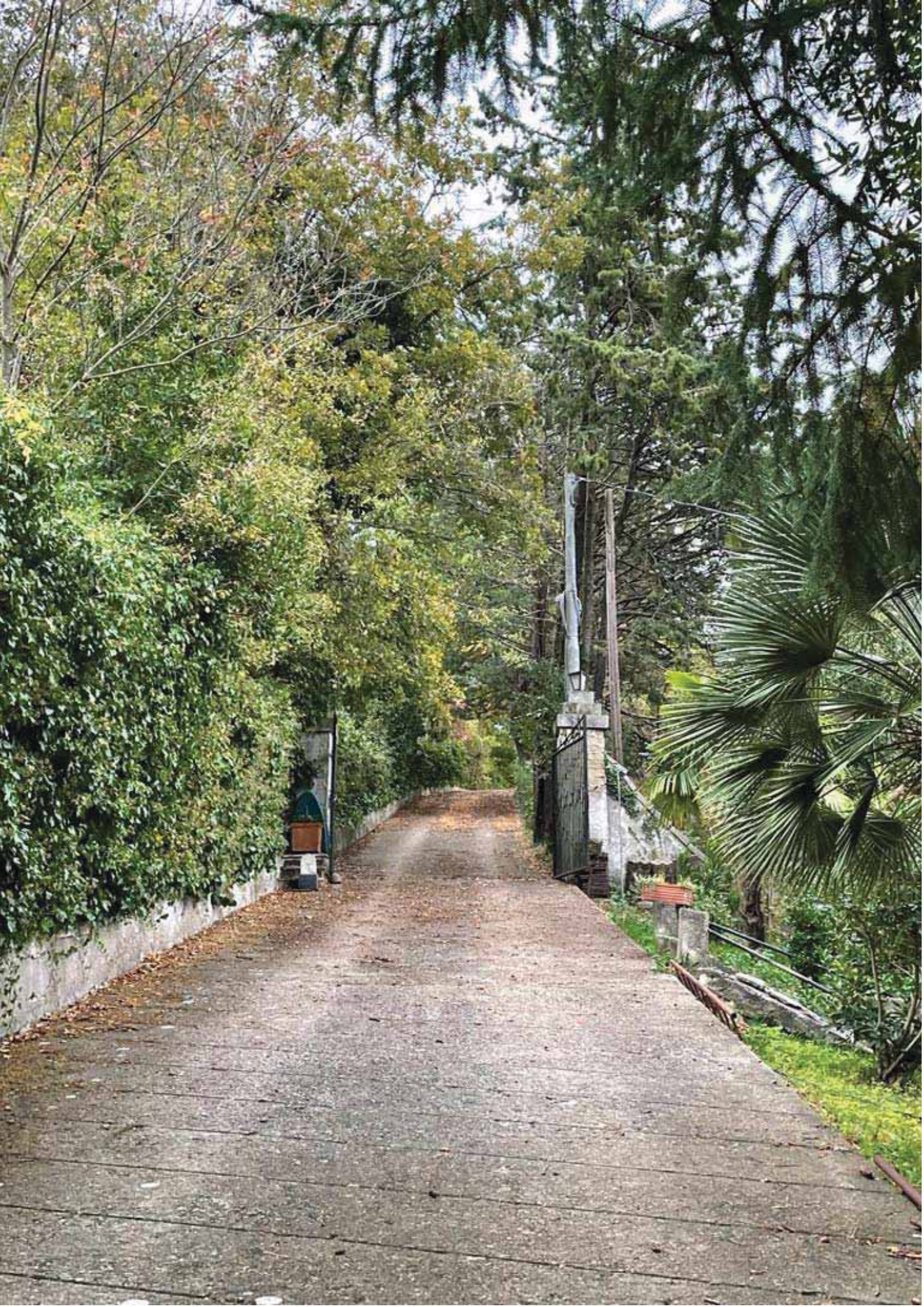
















A square chimney with a decorative, multi-tiered top, rising from the tiled roof of the building.

The roof of the building is covered in reddish-brown tiles. Several long, thin objects, possibly pipes or tools, are lying across the roof.

The wall of the building is made of light-colored, textured concrete or plaster. There is a recessed area or shelf-like structure on the wall.

A black plastic trash bin with a lid, positioned in the yard next to the building.

A green propane gas cylinder with the word "GAS" embossed on it, standing in the foreground.

Several long, weathered wooden planks leaning against the building and the gas cylinder.

A metal fence or gate structure in the background, partially obscured by trees and foliage.

The yard is cluttered with dry leaves, some green grass, and various pieces of debris and wood.



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Rieti

N. [redacted]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Comune di Torricella In Sabina

Sezione: Foglio: 7

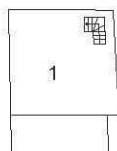
Particella: 59

Protocollo n. RI0012855 del 10/02/2006

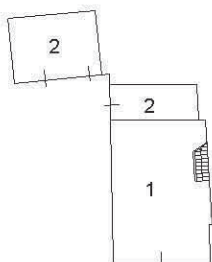
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. RI0006196 del 20/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torricella In Sabina

Ornaro Basso-via Cerreto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 7
Particella: 59
Subalterno: 1

Compilata da:

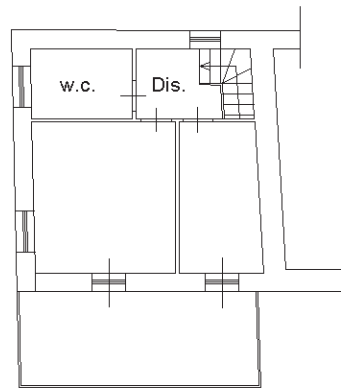
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Rieti

N. [REDACTED]

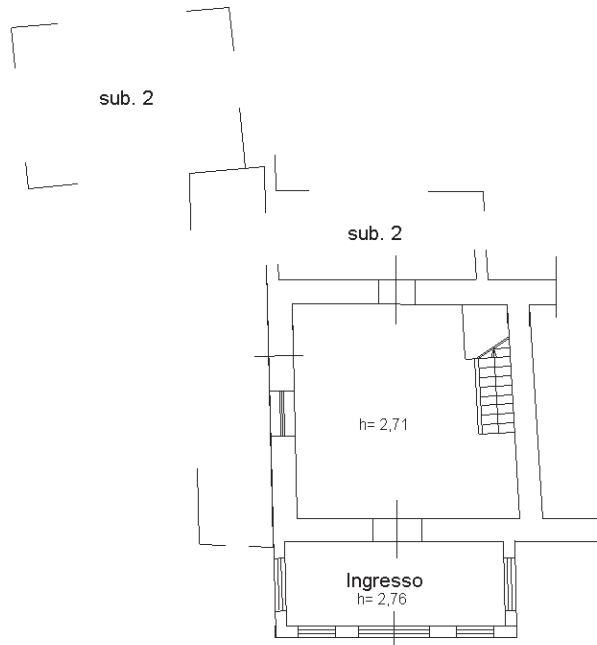
Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO

hm= 2,75



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/11/2022 - Comune di TORRICELLA IN SABINA(L.293) - < Foglio 7 - Particella 59 - Subalterno 1 >
VIA SALARIA n. SNC Piano T-1

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. RI0012855 del 10/02/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torricella In Sabina

Ornaro Basso-via Cerreto

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 59

Subalterno: 2

Compilata da:

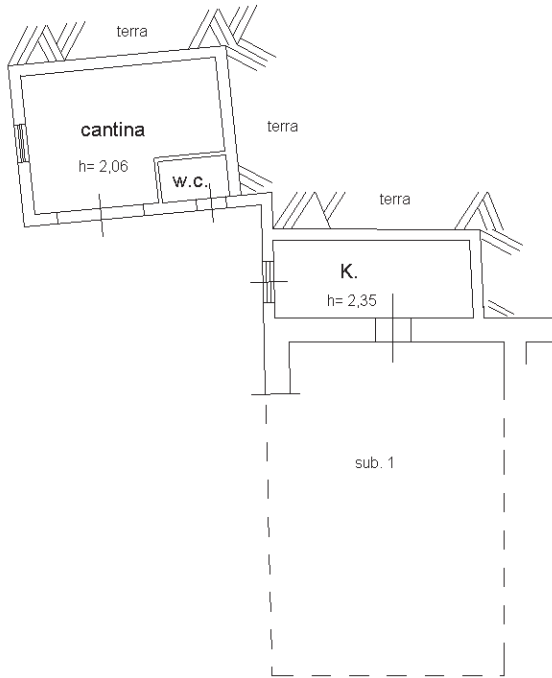
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Rieti

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/11/2022 - Comune di TORRICELLA IN SABINA(L.293) - < Foglio 7 - Particella 59 - Subalterno 2 >
VIA SALARIA n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti