
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

N° Gen. Rep. **108/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-11-2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Roberto COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Lotto 01 - Villino con piscina**
- Lotto 02 - Fabbricato rurale diruto**
- Lotto 03 - Terreno agricolo (Foglio 1, Part. 201)**
- Lotto 04 - Terreni agricoli (Foglio 1, Partt.154-126)**
- Lotto 05 - Terreno agricolo (Foglio 2, Part.167)**

Esperto alla stima: **ARCHITETTO MASSIMO CAPASSO**

Codice fiscale: CPSMSM70A07H282Y

Studio in: Via Dei Salici 65 - 02100 RIETI

Telefono: 3496471406

Email: massimo.capasso.arch@gmail.com

Pec: massimo.capasso@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Capo Croce - Montasola - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 01 - Villino con piscina

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Diritto di proprietà per 1/1, Foglio 1, Particella 202, indirizzo Via Capo Croce, piano T-1, Comune di Montasola (RI), Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 10,5, Superficie 291 mq, Rendita € 1'176,00 Euro

Lotto: 02 - Fabbricato rurale diruto

Corpo: A

Categoria: Fabbricato rurale [R]

Diritto di proprietà per 1/1, Sezione Censuaria Montasola (RI), Foglio 1, Particella 128, qualità: fabbricato rurale diruto, Superficie catastale 1'380 mq

Lotto: 03 - Terreno agricolo (Foglio 1, part. 201)

Corpo: A - seminativo arborato e uliveto

Categoria: Terreno agricolo

Diritto di proprietà per 1/1, Sezione censuaria Montasola (RI), Foglio 1, Particella 201, Qualità: Seminativo arborato/Uliveto, Classe 1/3, Superficie catastale 15'810 mq, Reddito Dominicale: € 47,10 €, Reddito Agrario: € 44,87

Lotto: 04 - Terreni agricoli (Foglio 1, Partt.154-126)

Corpo: A - prato e seminativo (Foglio 1, Part.154)

Categoria: Terreno agricolo

Diritto di proprietà per 1/1, Sezione censuaria Montasola (RI), Foglio 1, Particella 154, Qualità: Prato/Seminativo, Classe 1/2, Superficie catastale 9'290 mq,



Reddito Dominicale: € 14.39 €, Reddito Agrario: € 8.81

Corpo: B - seminativo arborato (Foglio 1, Part.126)

Categoria: Terreno agricolo

Diritto di proprietà per 1/1, Sezione censuaria Montasola (RI), Foglio 1, Particella 126, Qualità: Seminativo arborato, Classe 1, Superficie catastale 4'850 mq, Reddito Dominicale: € 21.29 €, Reddito Agrario: € 20.04

Lotto: 05 - Terreno agricolo (Foglio 2, Part.167)

Corpo: A - uliveto

Categoria: Terreno agricolo

Diritto di proprietà per 1/1, Sezione censuaria Montasola (RI), Foglio 2, Particella 167, Qualità uliveto, Classe 3, Superficie catastale 3'930 mq, Reddito Dominicale: € 5,07 €, Reddito Agrario: € 5,07

2. Stato di possesso

Bene: Via Capo Croce - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 01 - Villino con piscina

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 02 - Fabbricato rurale diruto

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 03 - Terreno agricolo (Foglio 1, part. 201)

Corpo: A - seminativo arborato e uliveto

Possesso: Occupato _____ in forza di contratto affitto fondo rustico L.203/82 del 22/12/2001, registrato a Rieti il 30/01/2001 al n.425 Serie III°



Lotto: 04 - Terreni agricoli

Corpo: A - prato e seminativo (Foglio 1, Part.154)

Possesso: Occupato [REDACTED] in forza di contratto affitto fondo rustico L.203/82 del 22/12/2001, registrato a Rieti il 30/01/2001 al n.425 Serie III°

Corpo: B - seminativo arborato (Foglio 1, Part.126)

Possesso: Occupato [REDACTED] in forza di contratto affitto fondo rustico L.203/82 del 22/12/2001, registrato a Rieti il 30/01/2001 al n.425 Serie III°

Lotto: 05 - Terreno agricolo (Foglio 2, Part.167)

Corpo: A - uliveto

Possesso: Occupato [REDACTED] in forza di contratto affitto fondo rustico L.203/82 del 22/12/2001, registrato a Rieti il 30/01/2001 al n.425 Serie III°

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Capo Croce - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 01 - Villino con piscina

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 02 - Fabbricato rurale diruto

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 03 - Terreno agricolo (Foglio 1, part. 201)

Corpo: A - seminativo arborato e uliveto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 04 - Terreni agricoli (Foglio 1, Partt.154-126)

Corpo: A - prato e seminativo (Foglio 1, Part.154)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



Corpo: B - seminativo arborato (Foglio 1, Part.126)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 05 - Terreno agricolo (Foglio 2, Part.167)

Corpo: A - uliveto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Capo Croce e Via Paille - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 01 - Villino con piscina

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 02 - Fabbricato rurale diruto

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 03 - Terreno agricolo (Foglio 1, part. 201)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 04 - Terreni agricoli (Foglio 1, Part.154)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 05 - Terreno agricolo (Foglio 2, Part.167)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Capo Croce e Via Paille - Montasola (RI) – 02040

Lotto: 01 - Villino con piscina

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 02 - Fabbricato rurale diruto

Corpo: A



Comproprietari: Nessuno

Lotto: 03 - Terreno agricolo (Foglio 1, part. 201)

Corpo: A - seminativo arborato e uliveto
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 04 - Terreni agricoli (Foglio 1, Partt.154-126)

Corpo: A - prato e seminativo (Foglio 1, Part.154)
Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - seminativo arborato (Foglio 1, Part.126)
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 05 - Terreno agricolo (Foglio 2, Part.167)

Corpo: A - uliveto
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Capo Croce e Via Paille - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 01 - Villino con piscina

Corpo: A

Misure Penali: Non note

Lotto: 02 - Fabbricato rurale diruto

Corpo: A

Misure Penali: Non note

Lotto: 03 - Terreno agricolo (Foglio 1, part. 201)

Corpo: A - seminativo arborato e uliveto

Misure Penali: Non note

Lotto: 04 - Terreni agricoli (Foglio 1, Partt.154-126)

Corpo: A - prato e seminativo (Foglio 1, Part.154)



Misure Penali: Non note

Corpo: B - seminativo arborato (Foglio 1, Part.126)

Misure Penali: Non note

Lotto: 05 - Terreno agricolo (Foglio 2, Part.167)

Corpo: A - uliveto

Misure Penali: Non note

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Capo Croce e Via Paulle - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 01 - Villino con piscina

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 02 - Fabbricato rurale diruto

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 03 - Terreno agricolo (Foglio 1, part. 201)

Corpo: A - seminativo arborato e uliveto

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 04 - Terreni agricoli (Foglio 1, Partt.154-126)

Corpo: A - prato e seminativo (Foglio 1, Part.154)

Corpo: B - seminativo arborato (Foglio 1, Part.126)

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 05 - Terreno agricolo (Foglio 2, Part.167)

Corpo: A - uliveto

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Beni: tra Via Capo Croce e Via Paulle - Montasola (RI) - 02040

Lotto: 01 - Villino con piscina

Valore complessivo intero: 203'324,00 Euro

Lotto: 02 - Fabbricato rurale diruto

Valore complessivo intero: 188'212,70 Euro

Lotto: 03 - Terreno agricolo (Foglio 1, part. 201)

Valore complessivo intero: 50'007,75 Euro

Lotto: 04 - Terreni agricoli (Foglio 1, Part.154-126)

Valore complessivo intero: 19'115,63 Euro

Lotto: 05 - Terreno agricolo (Foglio 2, part. 167)

Valore complessivo intero: 17'883,50 Euro



Beni in Montasola (RI)
Località: Via Capo Croce e Via Paulle

Lotto: 01 - Villino con piscina

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

Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince dalla relazione notarile in atti, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio Maria LANDOLFO.

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

Si, risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione in villini [A7] sito in Montasola (RI) CAP: 02040, Località Via Capo Croce

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] a piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1, Foglio 1, Particella 202, indirizzo Via Capo Croce , piano T-1, Comune Montasola (RI), Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 10,5, Superficie 291 mq, Rendita € 1'176,00 Euro;

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2009 Pratica n. RI0021772 in atti dal 12/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1022.1/2009);

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono presenti parti comuni.

Confini: Il fabbricato è situato all'interno dell'area di pertinenza la quale confina a Nord con la strada comunale Via Capo Croce, mentre sugli altri tre lati con la Part. 201, stessa proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato risulta catastalmente non conforme all'elaborato planimetrico del 1994, sia per diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra che al piano primo, sia per una maggiore volumetria complessiva. In epoca non precisata, tra il 2006 e il 2012, è stato realizzato un ampliamento sia al piano terra, ricavando due bagni, sia al piano primo, ricavando un bagno ed un balcone a servizio della cucina. Pertanto nel sopralluogo sono state riscontrate difformità catastali ed edilizie rispetto alla Concessione Edilizia n.4 del 16 maggio 1991;

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale (pratica DOCFA);

Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e diversa consistenza volumetrica. Tale variazione catastale dovrà essere preceduta dalla regolarizzazione edilizia in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Montasola, per le opere abusivamente realizzate (ampliamento);

Variazione catastale (oneri e spese tecniche presunti): € 1'500,00

Scia in sanatoria al Comune (oneri e spese tecniche presunti): € 2'500,00

Oneri Totali presunti: € 4'000,00



Note: L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione catastale è un importo medio stimato e solamente presunto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è localizzato nel Comune di Montasola (RI), piccolo centro della Provincia di Rieti di circa 400 ab. Il territorio comunale è caratterizzato da due tipologie di insediamenti: il paese antico nella zona alta, con abitazioni tipiche dei borghi medievali, e proprietà rurali nelle zone basse, con edilizia diffusa. I terreni delimitati da siepi o muretti a secco sono coltivati principalmente a ulivi, cereali, alberi da frutto o occupati da animali liberi al pascolo. La maggior parte dell'edilizia è quella tipica rurale del centro Italia a pietra o intonacata, ma negli ultimi anni sono stati edificati anche edifici architettonicamente con finiture più ricercate e con tipologie diverse.à

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Montasola

Attrazioni paesaggistiche: paesaggio naturale agrario

Attrazioni storiche: centri storici borghi limitrofi

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:*

- Non note

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

- Non note

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- Non note

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Non note

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Non note

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]
Derivante da ATTO ESECUTIVO trascritto alla Conservatoria di Rieti in data 29/09/2021 ai nn. 8745/7505;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- Non note



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
-Non necessario

4.3 Misure Penali

- Non note

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di edificio unifamiliare senza parti comuni

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non note

Millesimi di proprietà: 1000/1000 dell'intero immobile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile ha un facile accesso dalla strada pubblica Via Capo Croce. Il piano terra dell'edificio non presenta barriere architettoniche.

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: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/2. [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per 1/2. **proprietarie ante ventennio fino al 14/12/1990**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio CAPASSO R. in data 29/07/1976 ai nn. 32110; registrato a Roma in data 13/08/1976 ai nn. 10173.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con [REDACTED] in virtù di [REDACTED] **proprietaria fino al 30/12/2019**, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio PAPI Marco in data 14/12/1990 ai nn. 42999/9430; trascritto alla Conservatoria di Rieti in data 25/01/1991 ai nn. 927/806.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] con [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, ad essa pervenuti [REDACTED] **dal 30/12/2019, attuale proprietario**, in forza di [REDACTED] a rogito di Notaio CARTENI' Maria Grazia, in data 30/12/2019, ai nn. 2090/1653; trascritto alla Conservatoria di Rieti, in data 10/01/2020, ai nn. 137/116.

7. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA n.4 del 1991 (Prot.n.544 del 16 maggio 1991)

Intestazione [REDACTED]

Per lavori: Realizzazione di edificio di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16 maggio 1991 al Prot. N.544

Rilascio in data al Prot. N.544

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni, sia al piano terra che al piano primo. Ampliamento rispetto al progetto approvato con



Concessione n.4 del 16 maggio 1991 con conseguente aumento del volume concesso.
 Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: Pratica edilizia in Sanatoria

Sanzione e spese tecniche sanatoria presunti: € 5'000,00
 Oneri Totali presunti: **€ 5'000,00**

Note: Gli importi per la regolarizzazione edilizia sono solamente presunti.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Montasola (RI) CAP: 02040, Località Via Capo Croce

Strumento urbanistico:	Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R. n.190 del 03/11/1972
Zona omogenea:	Zona E1 - Rurale non vincolata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note: <u>L'area in cui insiste il fabbricato non risulta soggetta a vincoli paesaggistici.</u>	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A**

Villino composto da un unico edificio di 2 piani fuori terra di forma rettangolare regolare, posto in prossimità della strada comunale di Via Capo Croce da cui vi si accede mediante un vialetto da completare. Il fabbricato è circondato dal terreno di pertinenza su tutti i lati. Trattasi di un edificio realizzato in cls al piano terra e in cls e legno lamellare con travi a vista e con ampie vetrate al piano primo. I due piani sono collegati da una scala interna ad unica rampa anch'essa in legno. La copertura è a terrazza. Al piano terra è stato realizzato una zona a giorno divisa in due zone e da alcuni vani con destinazione d'uso da definire, un vano garage e da due bagni realizzati fuori dalla sagoma dell'edificio e con molta probabilità da regolarizzare. Al piano primo c'è una zona giorno con due ampie porte finestre che affacciano sul balcone panoramico, una cucina con altro balcone coperto, due camere da letto con bagni privati, un ripostiglio, un bagno in corrispondenza di quello al piano terra, fuori sagoma, anch'esso da regolarizzare insieme al balcone della cucina.

Gli infissi esterni sono in legno massello e in discrete condizioni. Il fabbricato esternamente verte in condizioni discrete ma in molte parti, soprattutto quelle in legno è in pessimo stato di conservazione. All'interno il fabbricato non risulta completato nelle finiture. Sulla stessa particella insiste una piscina entro terra di circa 32 mq e tutta l'area esterna è sistemata a giardino con piantumazioni miste a frutteto e uliveto per una superficie di circa 1380 mq.



1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **316,45**E' posto al piano: **Terra e Primo**L'edificio è stato costruito nel **1991**L'edificio necessita di lavori di completamento per gli impianti e di manutenzione straordinaria per le parti strutturali in legno;L'edificio ha un'altezza utile interna di circa **ml. 2.70**L'intero fabbricato è composto da **n. 2 piani complessivi fuori terra**Stato di manutenzione generale: ScarsoCondizioni generali dell'immobile: Il fabbricato verte in condizioni generali discrete, ma all'esterno, in molte parti in legno strutturali, è in pessimo stato conservativo.

Internamente gli impianti e tutte le finiture sono da completare.

Attualmente il fabbricato non risulta abitabile e avrebbe bisogno di opere di urgenti interventi di manutenzione straordinaria, per la sostituzione di alcune parti e per il completamento delle finiture interne.

Caratteristiche strutturali:Balconi materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**Solai tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**Travi materiale: **legno** condizioni: **scarse****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante scorrevoli e fissi** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **lamiera** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **Calcestruzzo al PT e legno al P1** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**Pavimentazione Interna materiale: **Cemento al PT e parquet al P1** condizioni: **sufficienti**Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro** condizioni: **sufficienti**Scale posizione: **interna** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO



Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note: L'impianto è da completare	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note: L'impianto è da completare	

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
PT	sup reale lorda	30,59	0,80	24,47
PT	sup reale lorda	5,00	0,80	4,00
PT	sup reale lorda	65,52	0,80	52,42
PT	sup reale lorda	8,34	0,80	6,67
PT	sup reale lorda	15,94	0,80	12,75
PT	sup reale lorda	3,93	0,80	3,14
PT - wc	sup reale lorda	5,00	0,80	4,00
PT - wc	sup reale lorda	5,11	0,80	4,09
P1 - letto	sup reale lorda	17,83	1,00	17,83
P1 - wc	sup reale lorda	6,02	1,00	6,02
PT - soggiorno	sup reale lorda	73,32	1,00	73,32
P1 - cucina	sup reale lorda	13,67	1,00	13,67
P1 - ripostiglio	sup reale lorda	2,89	1,00	2,89
P1 - wc	sup reale lorda	5,48	1,00	5,48
P1 - letto	sup reale lorda	14,20	1,00	14,20
P1 - wc	sup reale lorda	5,33	1,00	5,33
P1 - wc	sup reale lorda	5,04	1,00	5,04
P1 - balcone	sup reale lorda	33,24	1,00	33,24
		316,45		288,56

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2021

Zona: Montasola (RI)

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 990,00

Accessori:

1. Area pertinenziale Sviluppa una superficie complessiva di:
3'864 mq (sup. particella) - 188 mq (area sedime) - 84 mq (area piscina e lastrico) = 3'592 mq (area pertinenziale)

- Si applica una incidenza del 5% / mq

Si stima un Valore a corpo pari a: € **57'472,00**

Note: il Valore dell'area è stato così calcolato:

3'592 mq (Sup. Area) x 800,00 €/mq x 0,02 (coeff. di ragg.) = € 57'472,00

2. Piscina

Sviluppa una superficie complessiva di circa 33 mq.

Lo stato di conservazione risulta pessimo.

Si adotta pertanto una riduzione del 50% sul valore in condizioni normali.

Si stima un Valore a corpo pari a € **15'000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Montasola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ufficio Provinciale del Catasto di Rieti - Ufficio del registro di Rieti - Ufficio Tecnico del Comune di Montasola (RI) - Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Montasola e dei comuni ad esso confinanti;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **E' stato consultato l'Osservatorio del Mercato immobiliare, aggiornato al 2° semestre anno 2021.**

Per edifici ad uso residenziale ubicati nella zona centrale/capoluogo di Montasola (Ri), risultano i seguenti parametri medi di zona in funzione della destinazione principale (ville e villini), quali valori di mercato, considerando come unità di misura l'€/mq di superficie lorda: min 800,00 €/mq - Max 990,00 €/mq;



Altre fonti di informazione:

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati..

8.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione in villini [A7] con annessa area pertinenziale e piscina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 230'848,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
PT	24,47	€ 800,00	€ 19'576,00
PT	4,00	€ 800,00	€ 3'200,00
PT	52,42	€ 800,00	€ 41'936,00
PT	6,67	€ 800,00	€ 5'336,00
PT	12,75	€ 800,00	€ 10'200,00
PT	3,14	€ 800,00	€ 2'512,00
PT - wc	4,00	€ 800,00	€ 3'200,00
PT - wc	4,09	€ 800,00	€ 3'272,00
P1 - letto	17,83	€ 800,00	€ 14'264,00
P1 - wc	6,02	€ 800,00	€ 4'816,00
PT - soggiorno	73,32	€ 800,00	€ 58'656,00
P1 - cucina	13,67	€ 800,00	€ 10'936,00
P1 - ripostiglio	2,89	€ 800,00	€ 2'312,00
P1 - wc	5,48	€ 800,00	€ 4'384,00
P1 - letto	14,20	€ 800,00	€ 11'360,00
P1 - wc	5,33	€ 800,00	€ 4'264,00
P1 - wc	5,04	€ 800,00	€ 4'032,00
P1 - balcone	33,24	€ 800,00	€ 26'592,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 230'848,00
Valore Corpo			€ 230'848,00
Valore Accessori			€ 72'472,00
Valore complessivo intero			€ 303'320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 303'320,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Villino con piscina	Abitazione in villini [A7] con annessa area pertinenziale e piscina	288,56	€ 303'320,00	€ 303'320,00

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. € 45'498,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale presunte: € 9'000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Riduzione per scarso stato conservativo generale e per impianti da completare e mettere a norma (-15%) € -45'498,00

Giudizio di comoda divisibilità: Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a suddivisioni in quanto risulterebbe impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 203'324,00**

Lotto: 02 - Fabbricato rurale diruto**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince dalla relazione notarile in atti, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio Maria LANDOLFO.

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

Si, risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Fabbricato rurale [R] sito in Montasola (RI) CAP: 02040, Località tra Via Capo Croce e Via Paille

Note: Trattasi di fabbricato rurale diruto censito unicamente al catasto terreni



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
 Cod. Fiscale [REDACTED]
 Eventuali comproprietari:
 Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
 Proprietà per 1/1 , Sezione Censuaria Montasola (RI), Foglio 1, Particella 128, Qualità:
 Fabbricato rurale diruto, Superficie Catastale 1'380 mq
Derivante da: Variazione d'ufficio del 19/10/2017, pratica n. RI0095358 in atti dal
 19/10/2017 Bonifica Fabbricati rurali (n.6501.1/2017)
Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti
Confini: Il fabbricato è circondato dal terreno di pertinenza, il quale confina a Nord e a
 Est con due strade comunali e a sud e ovest con la Part. 201, stessa proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Trattasi di fabbricato rurale diruto censito
 al catasto terreni. Dovrà essere presentata dichiarazione al catasto edilizio urbano con
 la procedura Docfa.

Regolarizzabili mediante: dichiarazione al catasto edilizio urbano con la procedura
 Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Passaggio dal catasto terreni al catasto urbano del
 fabbricato

Docfa (oneri e spese tecniche presunte): € 1'500,00

Oneri Totali: € 1'500,00

Note: L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione catastale è un importo
 medio stimato e solamente presunto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato rurale diruto è localizzato nel Comune di Montasola (RI), piccolo centro della
 Provincia di Rieti di circa 400 ab. Il territorio comunale è caratterizzato da due tipologie di
 insediamenti: il paese antico nella zona alta, con abitazioni tipiche dei borghi medievali, e
 proprietà rurali nelle zone basse, con edilizia diffusa. I terreni delimitati da siepi o muretti a
 secco, sono coltivati principalmente a ulivi, cereali, alberi da frutto o occupati da animali
 liberi al pascolo. La maggior parte dell'edilizia è quella tipica rurale classica del centro
 Italia a pietra o intonacata, ma negli ultimi anni sono stati edificati anche edifici
 architettonicamente con finiture più ricercate.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Montasola.

Attrazioni paesaggistiche: paesaggio naturale agrario.

Attrazioni storiche: centri storici borghi limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



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:

- Non note

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

- Non note

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Non note

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Non note

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Non note

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO trascritto alla Conservatoria di Rieti in data 29/09/2021 ai nn. 8745/7505;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Non note

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Non necessaria

4.3 Misure Penali

- Non note

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Trattasi di edificio unifamiliare senza parti comuni

Millesimi di proprietà: 1000/1000 dell'intero immobile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile ha un facile accesso dalla strada pubblica Via Capo Croce. Il piano terra dell'edificio non presenta barriere architettoniche.

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: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

proprietaria per 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] proprietarie ante ventennio al 14/12/1990, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio CAPASSO R., in data 29/07/1976, ai nn. 32110; registrato a Roma, in data 13/08/1976, ai nn. 10173.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

virtu'



proprietaria
ante ventennio fino al 30/12/2019, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PAPI Marco, in data 14/12/1990, ai nn. 42999/9430; trascritto alla Conservatoria di Rieti, in data 25/01/1991, ai nn. 927/806.

Titolare/Proprietario: con
per la quota di 1/1 di piena proprietà, ad essa pervenuti dalle
19, attuale proprietario, in forza di - a rogito di Notaio CARTENI' Maria Grazia, in data 30/12/2019, ai nn. 2090/1653; trascritto alla Conservatoria di Rieti, in data 10/01/2020, ai nn. 137/116.

7. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA n.4 del 1991 (Prot.n.544 del 16 maggio 1991)
Intestazione:

Per lavori: Realizzazione di edificio di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione fabbricato residenziale

Presentazione in data 16 maggio 1991 al Prot. N.544

Rilascio in data al Prot. N.544

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato rurale [R]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato rurale ante 1967 diruto di cui non si conoscono pratiche edilizie presso gli uffici comunali.

Dovrà essere oggetto di ristrutturazione edilizia.

Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire per demolizione e ricostruzione

Trattasi di fabbricato realizzato anteriormente al 1967 e non sono stati reperiti titoli autorizzativi. Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia in quanto si presta per una completa ristrutturazione.

7.2 Conformità urbanistica:

Montasola (RI) CAP: 02040, Località tra Via Capo Croce e Via Paulle

Strumento urbanistico:	Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R. n.190 del 03/11/1972
Zona omogenea:	Zona E1 - Rurale non vincolata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note: L'area in cui insiste il fabbricato non risulta soggetta a vincoli paesaggistici.	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Fabbricato rurale [R]** di cui al punto **A**

Trattasi di diversi corpi di fabbrica diruti in pietra in aderenza tra loro situati all'incrocio delle due strade comunali, tra via Capo Croce e via Paille.

Sono stati realizzati in diverse epoche, comunque antecedentemente al 1967.

Lo stato conservativo complessivo dei manufatti è pessimo; presentano solai e coperture in gran parte crollati che ne impediscono l'accesso per un rilievo dettagliato.

Dal sopralluogo esterno, sono stati individuati sei manufatti in aderenza tra loro, di cui il principale è una torretta posta all'angolo tra le due vie, con ancora gran parte dell'intonaco originale e meritevole di un accurato progetto di recupero.

Gli altri cinque corpi di fabbrica, sempre in pietra, sono stati realizzati più recentemente e non hanno particolari caratteristiche architettoniche. Dal rilievo esterno e dallo studio delle altezze, tutti i manufatti avrebbero potenzialità edificatorie per ricavarne uno o due piani fuori terra e in parte piani sottostrada.

Tutto il complesso edilizio ha pertanto un potenziale volumetrico e, torretta a parte, gli edifici dovranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione per il pessimo stato di conservazione in cui vertono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 **Piena proprietà**

Cod. Fiscal

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda presunta e calcolata su tutti i probabili piani di circa **mq 651,66**

E' posto al piano: **S1 - T - 1**

L'edificio è stato costruito **ante 1967**

Gli edifici hanno un'altezza utile interna presunta di **ml. 2.70**

L'intero fabbricato è composto fino a 3 piani complessivi di cui fuori terra fino a 2 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Dovrà essere oggetto di ristrutturazione pesante

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **da demolire e ricostruire**

Solai tipologia: **legno** condizioni: **da demolire e ricostruire**

Strutture verticali materiale: **pietrame** condizioni: **da demolire e ricostruire**

Impianti (conformità e certificazioni)

Inesistenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico.

Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero al lordo delle murature. Il fabbricato non è attualmente accessibile in quanto diruto e pericolante. Risulta completamente avvolto da vegetazione spontanea e in gran parte privo dei solai e delle coperture. La consistenza è stata presunta dal rilievo planimetrico esterno valutando la potenzialità volumetrica a seguito di un progetto di demolizione e ricostruzione. La valutazione tiene conto dei costi necessari per la ristrutturazione pesante da sostenere, pertanto alla superficie lorda presunta, si ritiene necessario applicare un coefficiente di riduzione pari a 0,40, in considerazione delle condizioni in cui verte.



Destinazione	Parametro	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Corpo 1, torretta (PT+P1+P2)	superf. esterna lorda	36,75	1,00	36,75
Corpo 2, PT+P1	superf. esterna lorda	103,60	1,00	103,60
Corpo 2 - PS1	superf. esterna lorda	51,80	0,70	36,26
Corpo 3, PT	superf. esterna lorda	73,50	1,00	73,50
Corpo 3, PS1	superf. esterna lorda	73,50	0,70	51,45
Corpo 4, PT	superf. esterna lorda	67,20	1,00	67,20
Corpo 4, PS1	superf. esterna lorda	67,20	0,70	47,04
Corpo 5, PT+P1	superf. esterna lorda	92,34	1,00	92,34
Corpo 5, PS1	superf. esterna lorda	46,17	0,70	32,32
Corpo 6, PT+P1	superf. esterna lorda	39,60	1,00	39,60
		651,66		580,06

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2021

Zona: Montasola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

Accessori:

- 1. Area pertinenziale** Sviluppa una superficie complessiva di:
 1380 mq - 270 mq (superficie di sedime) = 1'110 mq (Superficie residua terreno).
 Si adotta come indice mercantile il 5% /mq
 Valore a corpo: € **15'540,00**
Note per il calcolo del valore stimato: 1'110 mq (Sup. area est.) x 700,00 €/mq x 0,02 (coeff. di ragg.) = € 15'540,00

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

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Montasola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ufficio Provinciale del Catasto di Rieti - Ufficio del registro di Rieti - Ufficio Tecnico del Comune di Montasola (RI) - Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Montasola e dei comuni ad esso confinanti;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): **E' stato consultato l'Osservatorio del Mercato immobiliare, aggiornato al 2° semestre anno 2021. Per edifici ad uso residenziale ubicati nella zona centrale/capoluogo di Montasola (RI), risultano i seguenti parametri medi di zona in funzione della destinazione principale (civili abitazioni), quali valori di mercato, considerando come unità di misura l' €/mq di superficie lorda: min 700,00 €/mq - Max 800,00 €/mq;**

Altre fonti di informazione:

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenda del Territorio;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati..

8.3 Valutazione corpi:**A - Fabbricato rurale [R] con annessa area pertinenziale al fabbricato**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 406.042,00

Destinazione	Superficie Eauivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corpo 1, torretta (PT+P1+P2)	36,75	€ 700,00	€ 25'725,00
Corpo 2, PT+P1	103,60	€ 700,00	€ 72'520,00
Corpo 2 - PS1	36,26	€ 700,00	€ 25'382,00
Corpo 3, PT	73,50	€ 700,00	€ 51'450,00
Corpo 3, PS1	51,45	€ 700,00	€ 36'015,00
Corpo 4, PT	67,20	€ 700,00	€ 47'040,00
Corpo 4, PS1	47,04	€ 700,00	€ 32'928,00
Corpo 5, PT+P1	92,34	€ 700,00	€ 64'638,00
Corpo 5, PS1	32,32	€ 700,00	€ 22'624,00
Corpo 6, PT+P1	39,60	€ 700,00	€ 27'720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 406'042,00
Valore Corpo			€ 406'042,00
Valore Accessori			€ 15'540,00
Valore complessivo intero			€ 421'582,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 421'582,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Fabbricato rurale diruto	Fabbricato rurale [R] con annessa area pertinenziale	580,06	€ 421'582,00	€ 421'582,00

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. € 63'237,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1'500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Decurtazione del 40% del prezzo rispetto alle normali condizioni per il pessimo stato di conservazione in cui si trova (fabbricato diruto): € -168'632,00

Giudizio di comoda divisibilità: Vista la tipologia e la consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a suddivisioni in quanto risulterebbe tecnicamente impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 188'212,70

Lotto: 03 - Terreno agricolo (Foglio 1, part. 201)**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince dalla relazione notarile in atti, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio Maria LANDOLFO.

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

Si - La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - seminativo arborato e uliveto

Terreno agricolo sito in Montasola (RI) CAP: 02040, Località tra Via Capo Croce e Via Paulle

Note: Terreno agricolo diviso in due colture: seminativo arborato e uliveto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale: 06035570586

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Terreni:Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1, Sezione censuaria Montasola, Foglio 1, Particella 201, Qualità: Seminativo arborato e Uliveto, classe 1 , 3, superficie catastale 15'810 mq, reddito dominicale: € 47,10 €, reddito agrario: € 44,87 €

Derivante da: Atto del 30/12/2019 Pubblico ufficiale Carteni Maria Grazia Sede Poggio Mirteto (RI) Repertorio n.2090 - Fusione di Società per incorporazione. Nota presentata con Modello Unico n.116.1/2020 Reparto PI di Rieti in atti dal 10/01/2020

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti

Confini: Il terreno confina a Nord con la strada comunale Via Capo Croce e con le Part.IIe 202 e 128, stessa proprietà. Ad est confina con la strada comunale Via Paulle. A Sud con le part.IIe 126 e 154 stessa proprietà. A Ovest confina con altra Part.IIa 258.

Note: Particella divisa in due porzioni

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno, ad uso agricolo, è localizzato nel Comune di Montasola, piccolo centro della Provincia di Rieti di circa 400 abitanti. Il territorio comunale è caratterizzato da due tipologie di insediamenti: il paese antico nella zona alta, con abitazioni tipiche dei borghi medievali, e proprietà rurali nelle zone basse, con edilizia diffusa. I terreni delimitati da siepi o muretti a secco, sono coltivati principalmente a ulivi, cereali, alberi da frutto o occupati da animali liberi al pascolo. La maggior parte dell'edilizia è quella tipica rurale classica del centro Italia a pietra o intonacata, ma negli ultimi anni sono stati edificati anche edifici architettonicamente con finiture più ricercate.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Centro abitato di Montasola.

Attrazioni paesaggistiche: paesaggio naturale agrario.

Attrazioni storiche: centri storici borghi limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: Alla data del sopralluogo i beni risultavano occupati dalla [REDACTED] [REDACTED]za di contratto affitto fondo rustico legge 203/82 del 22/12/2001, registrato a Rieti il 30/01/2001 al n.425 Serie III°

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:*

- Non note

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

- Non note

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- Non note

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

- Non note



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- Non note

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO trascritto alla Conservatoria di Rieti in data 29/09/2021 ai nn. 8745/7505;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Non note

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Non necessaria

4.3 Misure Penali

- Non note

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna**Millesimi di proprietà:** 1000/1000 dell'intero immobile**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessario**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presenti**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] in virtù di atto di fusione [REDACTED] proprietaria ante ventennio fino al 30/12/2019, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PAPI Marco, in data 14/12/1990, ai nn. 42999/9430; trascritto alla Conservatoria di Rieti, in data 25/01/1991, ai nn. 927/806.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] scritta [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà, ad essa pervenuti dall' [REDACTED] con sede [REDACTED] per fusione di società per incorporazione dal 30/12/2019, attuale proprietario, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio CARTENI' Maria Grazia, in data 30/12/2019, ai nn. 2090/1653; trascritto alla Conservatoria di Rieti, in data 10/01/2020, ai nn. 137/116.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Non note

7.1 Conformità edilizia:

Trattasi di terreno agricolo libero da edifici

7.2 Conformità urbanistica:

Trattasi di terreno agricolo libero da edifici

Montasola (RI) CAP: 02040, Località tra Via Capo Croce e Via Paulle

Strumento urbanistico:	Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R. n.190 del 03/11/1972
------------------------	--



Zona omogenea:	Zona EI - Rurale non vincolata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note: <u>L'area non risulta soggetta a vincoli paesaggistici.</u>	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Terreno agricolo (Foglio 1, part. 201) di cui al punto A - seminativo arborato e uliveto**

Trattasi di una particella di terreno situata in prossimità della Via Capo Croce con cui confina. E' facilmente accessibile dalla strada ed è in leggera pendenza. Il terreno è diviso anche catastalmente in due porzioni, in parte a seminativo arborato e in parte a uliveto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/ [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15'810,00**

Il terreno risulta di forma irregolare ed orografia in leggera pendenza

Sistemazioni agrarie: seminativo arborato e uliveto

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta in buono stato in quanto è regolarmente utilizzato dall'affittuario agrario

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico durante i sopralluoghi. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
seminativo arborato	sup reale lorda	8'610	1,00	8'610,00
uliveto	sup reale lorda	7'200	1,00	7'200,00
		15'810		15'810



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

Per la valutazione del terreno si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, nonché dello stato di conservazione e manutenzione. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Montasola (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ufficio Provinciale del Catasto di Rieti - Ufficio del registro di Rieti - Ufficio Tecnico del Comune di Montasola (RI) - Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Montasola e dei comuni ad esso confinanti.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare i Valori Agricoli Medi relativi alla Provincia di Rieti riportati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare per l'annualità disponibile più recente risalente al 2013 e alla regione Agraria n.5 (ALTA SABINA REATINA) per i terreni con coltura SEMINATIVO ARBORATO e ULIVETO. Constatato una fondamentale stagnazione vagamente regressiva del prezzo, si assume il valore unitario dell'anno in esame considerando come unità di misura l'€/Ha, pari a 11'400,00 €/Ha per la porzione a SEMINATIVO ARBORATO e pari a 21'500,00 €/Ha per la porzione a ULIVETO.

Il sottoscritto ctu ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. d) del D.P.R. n°327/2001;
- b) per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona particolarmente comoda da raggiungere, situata a ridosso di una strada provinciale che collega diversi centri della Sabina.

Per quanto attiene al motivo a), si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

Pertanto si ottiene un valore a mq pari a:

- 1,14 €/mq x 3 = 3,42 €/mq per il SEMINATIVO ARBORATO;

- 2,15 €/mq x 3 = 6,45 €/mq per l' ULIVETO.

Tali valori, per la motivazione di cui al precedente punto b) vengono ulteriormente maggiorati per eccesso a:

- 3,50 €/mq per il SEMINATIVO ARBORATO;

- 6,50 €/mq per l' ULIVETO.



Altre fonti di informazione:

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

8.3 Valutazione corpi:**A - seminativo arborato e uliveto (Foglio 1, part. 201)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.935,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
seminativo arborato	8'610	€ 3,50	€ 30'135,00
uliveto	7'200	€ 6,50	€ 46'800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76'935,00
Valore Corpo			€ 76'935,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76'935,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76'935,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A - seminativo arborato e uliveto	agricolo	15'810	€ 76'935,00	€ 76'935,00

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. € 11'540,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Decurtazione per locazione in corso con contratto di affitto di fondo rustico (-20%) € -15'387,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il frazionamento del presente bene, mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, non potrebbero formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la sua divisione inciderebbe sull'originaria destinazione e comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Tutto ciò in considerazione del fatto che si dovrebbero creare servitù di passaggio per l'accesso alle due quote venutesi a creare in funzione delle due colture presenti.



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50'007,75

Lotto: 04 - Terreni agricoli (Foglio 1, Partt.154-126)

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

Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince dalla relazione notarile in atti, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio Maria LANDOLFO.

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

Si - La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo prato e seminativo (Foglio 1, Part.154)

Terreno agricolo sito in Montasola (RI) CAP: 02040 località Via Paulle

Note: Terreno agricolo diviso in due colture: prato e seminativo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1, sezione censuaria Montasola, foglio 1, particella 154, Qualità: Prato + Seminativo, classe 1 e 2, Superficie catastale 9'290 mq, Reddito Dominicale: € 14,39 €, Reddito Agrario: € 8,81

Derivante da: Atto del 30/12/2019 Pubblico ufficiale CARTENI Maria Grazia Sede Poggio Mirteto (RI) Repertorio n.2090 - Fusione di Società per incorporazione. Nota presentata con Modello Unico n.116.1/2020 Reparto PI di Rieti in atti dal 10/01/2020

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti

Confini: La particella confina a Nord con altre due particelle stessa proprietà (126 e 201), a Est con Via Paulle, a Sud con la Part.129 e a Ovest con la Part.130.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo: seminativo arborato (Foglio 1, Part.126)

Terreno agricolo sito in Montasola (RI) CAP: 02040 frazione: Montasola, Via Paulle

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1, Sezione censuaria Montasola, Foglio 1, Particella 126, Qualità: Seminativo arborato, Classe 1, Superficie catastale 4'850 mq, Reddito



Dominicale: € 21.29 €, Reddito Agrario: € 20.04

Derivante da: Variazione d'Ufficio del 02/11/2012, Pratica n.RI0156764 in atti dal 02/11/2012 Annot. Atto negativo Prot.55603/12 (n.2381.1/2012). Annotazioni: Si ripristina per atto di aggiornamento Prot.155603 presentato in data 29/10/2012 non registrato in quanto non conforme alle disposizioni vigenti.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non presenti parti comuni

Confini: Il terreno confina a Nord e a Est con la Part.201 stessa proprietà, a Sud con la Part.154 stessa proprietà e a Ovest con la Part.258

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno ad uso agricolo è localizzato nel Comune di Montasola, piccolo centro della Provincia di Rieti di circa 400 abitanti. Il territorio circostante è caratterizzato da due tipologie di insediamento: il paese antico nella zona alta, con abitazioni tipiche dei borghi medievali, e proprietà rurali nelle zone basse, con edilizia diffusa. I terreni delimitati da siepi o muretti a secco, sono coltivati principalmente a ulivi, cereali, alberi da frutto o occupati da animali liberi al pascolo. La maggior parte dell'edilizia è quella tipica rurale tipica del centro Italia a pietra o intonacata, ma negli ultimi anni sono stati edificati anche edifici architettonicamente con finiture più ricercate e moderne.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Centro abitato di Montasola.

Attrazioni paesaggistiche: paesaggio naturale agrario.

Attrazioni storiche: centri storici borghi limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Terreno agricolo prato e seminativo (Foglio 1, Part.154)

Terreno agricolo sito in Montasola (RI), in località Via Paulle

Occupato da: Alla data del sopralluogo i beni risultavano occupati [REDACTED] in forza di contratto affitto fondo rustico legge 203/82, del 22/12/2001, registrato a Rieti il 30/01/2001 al n.425 Serie III°

Identificativo corpo: B - Terreno agricolo: seminativo arborato (Foglio 1, Part.126)

agricolo sito in Montasola (RI), in località Via Paulle

Occupato da: Alla data del sopralluogo i beni risultavano occupati [REDACTED] in forza di contratto affitto fondo rustico legge 203/82, del 22/12/2001, registrato a Rieti il 30/01/2001 al n.425 Serie III°

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:*

- Non note

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

- Non note

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

- Non note

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*



- Non note

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Non note

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore [redacted] contro [redacted]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO trascritto alla Conservatoria di Rieti in data 29/09/2021 ai nn. 8745/7505;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Non note

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Non note

4.3 Misure Penali

- Non note

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dati relativi ai corpi A e B

Terreni agricoli siti in Montasola (RI), località tra Via Capo Croce e Via Paulle

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted], in virtù' [redacted] con l' [redacted] proprietaria **ante ventennio fino al 30/12/2019**, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PAPI Marco, in data **14/12/1990**, ai nn. 42999/9430; trascritto alla Conservatoria di Rieti, in data 25/01/1991, ai nn. 927/806.

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede in [redacted] [redacted] scritta alla [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, ad essa pervenuti dalle [redacted] in [redacted] **30/12/2019, attuale proprietario**, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio CARTENI' Maria Grazia, in data 30/12/2019, ai nn. 2090/1653; trascritto alla Conservatoria di Rieti, in data 10/01/2020, ai nn. 137/116.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Nessuna

7.1 Conformità edilizia:

Trattasi di terreni agricoli liberi da edifici

7.2 Conformità urbanistica:

Dati relativi ai corpi A e B



Montasola (RI) CAP: 02040, Località tra Via Capo Croce e Via Paulle

Strumento urbanistico:	Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R. n.190 del 03/11/1972
Zona omogenea:	Zona E1 - Rurale non vincolata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note: <u>L'area non risulta soggetta a vincoli paesaggistici.</u>	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Terreno agricolo (Foglio 1, Part.154)**
di cui al punto **A - prato e seminativo**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9'290**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico durante i sopralluoghi. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente
Prato	sup reale	7'500	1,00	7'500
Seminativo	sup reale	1'790	1,00	1'790
		9'290		9'290

Descrizione: **Terreno agricolo (Foglio 1, Part.126)**
di cui al punto **B - seminativo arborato**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.850**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico durante i sopralluoghi. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo arborato	sup reale	4'850	1,00	4'850
		4'850		4'850

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del terreno si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, nonché dello stato di conservazione e manutenzione. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Montasola (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ufficio Provinciale del Catasto di Rieti - Ufficio del registro di Rieti - Ufficio Tecnico del Comune di Montasola (RI) - Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Montasola e dei comuni ad esso confinanti.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare i Valori Agricoli Medi relativi alla Provincia di Rieti riportati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare per l'annualità disponibile più recente risalente al 2013 e alla regione Agraria n.5 (ALTA SABINA REATINA) per i terreni con colture: SEMINATIVO ARBORATO, PRATO, SEMINATIVO e ULIVETO. Constatato una fondamentale stagnazione vagamente regressiva del prezzo, si assume il valore unitario dell'anno in esame considerando come unità di misura l'€/Ha, pari a:

- 11'400 €/Ha per SEMINATIVO ARBORATO;
- 11'600 €/Ha per SEMINATIVO;
- 21'500 €/Ha per ULIVETO;
- 5'000 €/Ha per il PRATO.

Il sottoscritto ctu ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti



motivi:

a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. d) del D.P.R. n°327/2001;

b) per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona particolarmente comoda da raggiungere, situata a ridosso di una strada provinciale che collega diversi centri della Sabina.

Per quanto attiene al motivo a), si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

Pertanto si ottiene un valore a mq pari a:

- 1,14 €/mq x 3 = 3.42 €/mq per il SEMINATIVO ARBORATO;

- 1,16 €/mq x 3 = 3.48 €/mq per il SEMINATIVO;

- 2,15 €/mq x 3 = 6,45 €/mq per l' ULIVETO;

- 0,5 €/mq x 3 = 1,50 €/mq per il PRATO.

Tali valori, per la motivazione di cui al precedente punto b) vengono ulteriormente maggiorati in eccesso a:

- 3,50 €/mq per il SEMINATIVO ARBORATO;

- 3,75 €/mq per il SEMINATIVO;

- 6,50 €/mq per l' ULIVETO;

- 0.75 €/mq per il PRATO.;

Altre fonti di informazione:

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati..

8.3 Valutazione corpi:

A - Terreno agricolo: prato e seminativo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.337,50

Destinazione	Superficie Equivalenti (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Prato	7'500	€ 0,75	€ 5'625,00
Seminativo	1'790	€ 3,75	€ 6'712,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12'337,50
Valore Corpo			€ 12'337,50
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12'337,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00



B - Terreno agricolo: seminativo arborato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16'975,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Seminativo arborato	4'850	€ 3,50	€ 16'975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16'975,00
Valore Corpo			€ 16'975,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16'975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Terreno agricolo: prato e seminativo	(Foglio 1, Part.154)	9'290	€ 12.337,50	€ 12'337,50
B - Terreno agricolo: seminativo arborato	(Foglio 1, Part.126)	4'850	€ 16'975,00	€ 16'975,00

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. € 4'396,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Decurtazione per locazione in corso con contratto di affitto di fondo rustico (-20%) € -5'800,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il frazionamento del presenti beni, mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, non potrebbero formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la loro divisione inciderebbe sull'originaria destinazione e comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Tutto ciò in considerazione del fatto che si dovrebbero creare servitù di passaggio per l'accesso alle quote venutesi a creare in funzione delle colture presenti.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 19'115,63**



Lotto: 05 - Terreno agricolo (Foglio 2, Part.167)

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

Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince dalla relazione notarile in atti, redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio Maria LANDOLFO.

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

Si - La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - uliveto

Terreno agricolo sito in Montasola (RI) CAP: 02040, località tra Via Capo Croce e Via Paulle

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Diritto di: Proprietà per 1/1, Sezione censuaria Montasola, Foglio 2, Particella 167, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie catastale 3'930 mq, Reddito Dominicale: € 5,07 €, Reddito Agrario: € 5,07

Derivante da: Atto del 30/12/2019 Pubblico ufficiale CARTENÌ Maria Grazia, Sede Poggio Mirteto (RI) Repertorio n.2090 - Fusione di Società per incorporazione. Nota presentata con Modello Unico n.116.1/2020 Reparto PI di Rieti in atti dal 10/01/2020

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non sono presenti parti comuni

Confini: Il terreno costeggia con Via Capo Croce e Via Paulle, mentre a Sud confina con la Part.472

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il terreno ad uso agricolo è localizzato nel Comune di Montasola, piccolo centro della Provincia di Rieti di circa 400 abitanti. Il territorio circostante è caratterizzato da due tipologie di insediamento: il paese antico nella zona alta, con abitazioni tipiche dei borghi medievali, e proprietà rurali nelle zone basse, con edilizia diffusa. I terreni delimitati da siepi o muretti a secco, sono coltivati principalmente a ulivi, cereali, alberi da frutto o occupati da animali liberi al pascolo. La maggior parte dell'edilizia è quella tipica rurale classica del centro Italia a pietra o intonacata, ma negli ultimi anni sono stati edificati anche edifici architettonicamente con finiture più ricercate.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Centro abitato di Montasola

Attrazioni paesaggistiche: paesaggio naturale agrario

Attrazioni storiche: centri storici borghi limitrofi.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: Alla data del sopralluogo i beni risultavano occupati [redacted]



[redacted] in forza di contratto affitto fondo rustico legge 203/82, del 22/12/2001, registrato a Rieti il 30/01/2001 al n.425 Serie III°

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:

- Non note

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

- Non note

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Non note

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Non note

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Non note

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]

Derivante da: ATTO ESECUTIVO trascritto alla Conservatoria di Rieti in data 29/09/2021 ai nn. 8745/7505;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Non note

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Non necessaria

4.3 Misure Penali

- Non note

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Terreno agricolo sito in Montasola (RI), località tra Via Capo Croce e Via Paulle

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] in virtù di atto di fusione di società per incorporazione con [redacted] proprietaria **ante ventennio fino al 30/12/2019**, in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PAPI Marco, in data **14/12/1990**, ai nn. 42999/9430; trascritto alla Conservatoria di Rieti, in data 25/01/1991, ai nn. 927/806.

Titolare/Proprietario: [redacted] con sede in [redacted] iscritta alla CCIAA di Roma al n.512724, per la quota di 1/1 di piena proprietà, ad essa pervenuti dalla [redacted] con sede [redacted]



per fusione di società per incorporazione dal 30/12/2019, attuale proprietario, in forza di Atto di fusione di società per incorporazione - a rogito di Notaio CARTENI' Maria Grazia, in data 30/12/2019, ai nn. 2090/1653; trascritto alla Conservatoria di Rieti, in data 10/01/2020, ai nn. 137/116.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Non note

7.1 Conformità edilizia:

Trattasi di terreno agricolo libero da edifici

7.2 Conformità urbanistica:

Montasola (RI) CAP: 02040, Località tra Via Capo Croce e Via Paulle

Strumento urbanistico:	Programma di Fabbricazione approvato con D.G.R. n.190 del 03/11/1972
Zona omogenea:	Zona E1 - Rurale non vincolata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note: <u>L'area non risulta soggetta a vincoli paesaggistici.</u>	

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Terreno agricolo (Foglio 2, Part.167)** di cui al punto **A – uliveto**

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **PIENA PROPRIETÀ**

Cod. Fiscale: **00000000000**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3'930**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza è stato eseguito dal ctu a seguito di rilievo planimetrico durante i sopralluoghi. Essa rispecchia i criteri di riferimento riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto	sup reale	3'930	1,00	3'930
		3'930		3'930



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

Per la valutazione del terreno si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, nonché dello stato di conservazione e manutenzione. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Ufficio Provinciale del Catasto di Rieti - Ufficio del registro di Rieti - Ufficio Tecnico del Comune di Montasola (RI) - Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al Comune di Montasola e dei comuni ad esso confinanti.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare i Valori Agricoli Medi relativi alla Provincia di Rieti riportati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare per l'annualità disponibile più recente risalente al 2013 e alla regione Agraria n.5 (ALTA SABINA REATINA) per i terreni con coltura ULIVETO. Constatato una fondamentale stagnazione vagamente regressiva del prezzo, si assume il valore unitario dell'anno in esame considerando come unità di misura l'€/Ha, pari a 21'500 €/Ha.

Il sottoscritto ctu ritiene che tale valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- a) il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. d) del D.P.R. n°327/2001;
- b) per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona particolarmente comoda da raggiungere, situata a ridosso di una strada provinciale che collega diversi centri della Sabina.

Per quanto attiene al motivo a), si ritiene che la triplicazione del V.A.M. debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno; ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (come è noto) è comunque ben superiore a quello previsto dalla citate tabelle.

Pertanto si ottiene un valore a mq pari a $2,15 \text{ €/mq} \times 3 = 6,45 \text{ €/mq}$.

Tale valore, per la motivazione di cui al precedente punto b) viene ulteriormente maggiorato in eccesso a 6,50 €/mq.;

Altre fonti di informazione:

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare



proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

8.3 Valutazione corpi:

A - uliveto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27'510,00

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uliveto	3'930	€ 7,00	€ 27'510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27'510,00
Valore Corpo			€ 27'510,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27'510,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27'510,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - uliveto	Foglio 2, Part.167	3'930	€ 27'510,00	€ 27'510,00

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. € 4'126,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Decurtazione per locazione in corso con contratto di affitto di fondo rustico (-20%) € -5'500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il frazionamento del bene, mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, non potrebbero formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, la loro divisione inciderebbe sull'originaria destinazione e comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 17'883,50**



Allegati

- A - Rappresentazione grafica dei lotti;
- B - Planimetrie di rilievo - lotto 01, villino con piscina;
- C - Documentazione fotografica;
- D - Documentazione catastale;
- E - Documentazione edilizia ed urbanistica;
- F - Calcolo superfici commerciali;
- G - Quotazioni mercato immobiliare;
- H - Contratto locazione fondi rustici e dichiarazione affittuario;
- I - Verbali sopralluoghi ctu e ricevute richieste accesso agli atti.

Data generazione:
03-09-2022

L'Esperto alla stima
ARCHITETTO MASSIMO CAPASSO

