



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:

..... *"omissis"*

N° Gen. Rep. **92/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.05.2025 ore 9.15

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca BLASI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI nei Comuni di: **CITTADUCALE** (RI), **CONTIGLIANO** (RI) e **RIETI** (RI)

Lotto 01

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Cittaducale (Fg. 25 P.Ila 155)

Lotto 02

EDIFICIO RESIDENZIALE nel Comune di Cittaducale (Fg. 24 P.Ila 469 graffata con P.Ila 67)

Lotto 03

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Contigliano (Fg. 35 P.Ila 111)

Lotto 04

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Rieti (Fg. 79 P.Ila 582)

Lotto 05

EDIFICIO RESIDENZIALE nel Comune di Rieti (Fg. 89 P.Ila 9)
con **ANNESSI pertinenziali** (Fg. 89 P.Ila 267)

Lotto 01

TERRENO EDIFICABILE

in comune di CITTADUCALE (RI) – capoluogo (Fg. 25 P.Ila 155)

Esperto alla stima: Architetto Marco SIGNORETTI

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Paolessi 83 - 02100 Rieti

Telefono / Fax: 0746-200.628

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

Intero compendio suddiviso in n. 5 LOTTI

1. Ubicazione:

- IMMOBILI nei Comuni di **CITTADUCALE** (RI), **CONTIGLIANO** (RI) e **RIETI** (RI)

Attuale intestazione catastale per ciascuno dei 5 lotti costituenti il compendio:

- **“omissis”** (**Proprieta' 1/1**)
con sede in RIETI (RI) C.F. / P.Iva: **“omissis”**

Dati Catastali: Attuali Identificavi catastali**Lotto 01**

TERRENO EDIFICABILE in Comune di **CITTADUCALE** (RI) – capoluogo
Zonizzazione di PRG: Zona “C4” di Espansione residenziale estensiva 2° tipo

Identificazione catastale:

- foglio **25**, particella **155**
qualità: Seminativo Arborato, classe 2, sup. catastale mq 1080, R.D. € 4.18, R.A. € 4.18

Lotto 02

ABITAZIONE “terra-tetto” in Via Nazionale n. 29 (catastale Civico 35) - **CITTADUCALE** (RI) – 02015
Centro Storico Capoluogo

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A/4]Identificazione catastale:

foglio **24**, particella **469**, **graffata** con la particella **67**
scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Nazionale n.35, piano Terra e Primo,
Comune di Cittaducale, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 310,91

Lotto 03

TERRENO EDIFICABILE in Comune di **CONTIGLIANO** (RI) – capoluogo
Zonizzazione di PRG: Zona “C1”, Zona “F1”, Zona “F2” (con piccola porzione: “Strada di PRG”)

Identificazione catastale:

- foglio **35**, particella **111**
qualità: Seminativo Arborato, cl.4, sup. catastale mq 7600, R.D. € 21.59, R.A. € 29.44

Lotto 04

TERRENO EDIFICABILE Comune di **RIETI** (RI) – Zona di Espansione “Campoloniano”
Zonizzazione di PRG: Zona “B3” completamento e recupero

Identificazione catastale:

- foglio **79**, particella **582**
qualità: Seminativo Arborato, classe 4, sup. catastale mq 1120, R.D. € 3.18, R.A. € 4.34

Lotto 05

Corpo: 1 - ABITAZIONE indipendente con annessi Comune di **RIETI (RI) – 02100**

Categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare)

Attuale Identificazione catastale

- foglio **89 (ex 125)**, particella **9**
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Salaria per l'Aquila, 32 (catastale Civico 79)
- piano T, comune RIETI (RI)
- categoria: **A/4** (Abitazione di tipo popolare)
- classe: **3**, consistenza: **6,5** Vani Superficie Catastale Totale: 121 m²
Totale: escluse aree scoperte 121 m², Rendita Euro 328,98

Corpo: 2 – LOCALE di DEPOSITO (capannone prefabbricato) **ed Ex PORCILAIA**

Comune di **RIETI (RI) – 02100**

Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito)

Attuale Identificazione catastale

- foglio **89 (ex 125)**, particella **267**
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Salaria per l'Aquila, 32 (catastale Civico 79)
- piano T, comune RIETI (RI)
- categoria: **C/2** (Magazzini e locali di deposito)
- classe: **1**, consistenza: **56** m² Superficie Catastale Totale: **56** m² Rendita Euro **118,58**

2. Stato di possesso

Tutti i lotti del compendio risultano liberi, nella disponibilità della società debitrice

3. Creditori Iscritti/intervenuti (intero compendio):

(Form. 824/2021)

(Creditore procedente)

- **(Form. 35/2020)**

(Creditore Intervenuto)

- **(Form. 1052 / 2019)**

(Creditore Intervenuto)

- **(Form. 501/2022)**

(Creditore Intervenuto)

- **(Iscrizione ipoteca non rilevata)**

(Creditore Intervenuto)

- [REDACTED]
(Form. 54/2025)
(Creditore Intervento)
- [REDACTED]
(Form. 660/2023)
(Creditore Iscritto_ NON intervenuto alla data del 12.04.2025)

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito positivo

8. Prezzo a base d'asta:

Lotto 01

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Cittaducale (Fg. 25 P.IIIa 155)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **60.000,00**

Lotto 02

EDIFICIO RESIDENZIALE [A/4]

nel Comune di Cittaducale (Fg. 24 P.IIIa 469 graffiata con P.IIIa 67)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **130.000,00**

Lotto 03

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Contigliano (Fg. 35 P.IIIa 111)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **189.000,00**

Lotto 04

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Rieti (Fg. 79 P.IIIa 582)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **258.000,00**

Lotto 05

EDIFICIO RESIDENZIALE con annessi [A/4] nel Comune di Rieti (Fg. 89 P.IIIa 9)

LOCALE DI DEPOSITO ed ex PORCILAIA [C/2] (Fg. 89 P.IIIa 267)

Valore complessivo base d'asta : in cifra tonda € **77.000,00**

Beni: Comune di CITTADUCALE (RI) – capoluogo

Lotto 01

TERRENO EDIFICABILE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **SI**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A – TERRENO EDIFICABILE**

Ubicazione: Comune di CITTADUCALE (RI) – capoluogo

Quota e tipologia del diritto: (intero compendio)

- *“omissis”* (Proprietà 1/1)
con sede in RIETI (RI) P.Iva *“omissis”*
Comproprietari: nessuno

Identificazione catastale:

- foglio 25, particella 155 (*Comune di Cittaducale*)
qualità: Seminativo Arborato, classe 2, sup. catastale mq 1080, R.D. € 4.18, R.A. € 4.18

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE

Terreno edificabile composto da un'unica particella catastale (*Fg. 25 p.lla 155*) della superficie complessiva nominale (catastale) di mq. 1.080,00, in Loc. “Battute” del Comune di CITTADUCALE (RI), con accesso da Via Monte Cervino, traversa di Via Monviso, in zona semi-centrale, zona Est del capoluogo.

Confini nello stesso Foglio catastale (Fg. 25):

NORD: p.lla 293; EST: p.lla 357; SUD: p.lla 1038 e 157 ; OVEST: p.lla 346 (Via Monte Cervino)

Il lotto si presenta moderatamente acclive con esposizione Ovest, di forma rettangolare pressoché regolare delle dimensioni di ca. ml. 40,00 x ml. 27,00, inedificato, circondato da fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, costruiti da tempo.

Originariamente inserito in un Piano di Lottizzazione (P.d.L.) approvato dal Comune e disciplinato da Convenzione a rogito del Segretario Com.le del 20.07.1977 Rep. 2352.

Attualmente, come indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di CITTADUCALE (RI) in data 30.09.2024 prot. URB/2024/00200/CDU nel rispetto del P.R.G. vigente (Piano Regolatore Generale), approvato con DGR del Lazio N. 777 del 20/12/2016 pubblicata sul supplemento ordinario N. 2 del BUR Lazio del 05/01/2017, il lotto ricade in :

Zona “C4” di Espansione residenziale estensiva 2° tipo

Disciplinato, tra altri, dall’art. 33 delle NN.TT.AA. che recita testualmente :

Art. 33)

La zona riguarda le aree destinate all'edificazione di nuove residenze sottoposte ad intervento urbanistico preventivo mediante piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica oppure mediante lottizzazioni convenzionate.

Le zone C4 sono costituite da zone derivanti dal precedente Programma di Fabbricazione.

Per le zone di tipo C4 del precedente P. di F., poiché queste sono state tutte realizzate o per lo meno ne è stata adottata la relativa pianificazione urbanistica attuativa, il presente P.R.G. ne conferma consistenza e normativa e pertanto le zone suddette hanno rispettivamente:

- *numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2*
- *altezza massima: ml.7,50*
- *distacco dai confini interni: ml. 6,00*
- *distacco dalle strade: ml. 7,50*
- *indice di fabbricabilità: mc./mq. 0,60*
- *rapporto di copertura: 1/6*

Per quanto attiene al lotto minimo che il P.di F. individua in mq. 1600, in caso la pianificazione urbanistica attuativa approvata in esecuzione al P.di F. avesse definito lotti di dimensioni inferiori o determinato condizioni di mancato utilizzo per difformità dal lotto minimo, ai sensi della presente norma detto obbligo di lotto minimo è abrogato. In tal caso va però mantenuta la consistenza del lotto risultante al 1 marzo 2007 e non sono quindi consentiti nuovi frazionamenti.

Qualora in dette aree si dovesse per qualsiasi motivo addivenire ad una nuova pianificazione degli interventi il parametro stabilito dal P.R.G. per la densità abitativa è di 47 ab./ha. con:

- *numero massimo di piani abitabili fuori terra: 2*
- *altezza massima: ml.7,50*
- *distacco dai confini: ml. 5,00*
- *indice di utilizzazione territoriale: mq./mq. 0,19*
- *altezza massima interna da pavimento a soffitto pari a ml. 3,50*

Le norme riferite alla edificazione secondo i parametri fissati dal P.di F., si devono intendere transitori. Decadono all’approvazione e pubblicazione del P.R.G sul B.U.R.. Tali parametri hanno la loro validità solo per i Piani approvati o adottati alla data della pubblicazione del P.R.G.. Dopo la pubblicazione del P.R.G. si prenderanno in considerazione solo ed esclusivamente le norme riferite al P.R.G.

Potenzialità edificatoria (cd. “fertilità urbanistica”):

In applicazione degli indici desunti dal citato art. 33) delle NN.TT.AA. del P.R.G. vigente, come sinteticamente indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di CITTADUCALE (RI) in data 30.09.2024 prot. URB/2024/00200/CDU, il terreno edificabile oggetto di stima possiede una potenzialità edificatoria residenziale di ca. mc. 648,00 corrispondente ad una

Sup. Lorda (*bene futuro*) di ca. mq. 216.00 ed una Sup. netta di ca. mq. 177.12 derivante dal seguente calcolo:

Zona Urbanistica	Sup. Terreno mq.	Indice Edificabilità mc/mq	Volumetria realizzabile mc.	Sup. LORDA realizzabile mq.	Rapporto Lordo/Netto	Sup. NETTA realizzabile mq.
C4	1 080.00	0.60	648.00	216.00	0.82	177.12

3. STATO DI POSSESSO:

Compendio nella disponibilità della società debitrice (considerato libero per la procedura)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:***IPOTECA GIUDIZIALE** attiva (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]

contro:

- I..... **"omissis"** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
derivante da:
Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Rieti;
Importo ipoteca: € 24.000,00; Importo capitale: € 11.956,00
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)
Decreto Ingiuntivo 20.12.2018 Rep. n. 1900/2018;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 24.01.2020 **Form. 35**

IPOTECA GIUDIZIALE attiva (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]

contro:

- **"omissis"** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
derivante da:

Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Rieti;
Importo ipoteca: € 28.000,00; Importo capitale: € 12.980,96
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)
Decreto Ingiuntivo 14.07.2021 Rep. n. 705;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 10.12.2021 **Form. 824**

IPOTECA GIUDIZIALE attiva (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]
[REDACTED]

contro:

- **"omissis"** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
derivante da:
Sentenza di condanna – Tribunale di Rieti;
Importo ipoteca: € 42.700,00; Importo capitale: € 21.350,00
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)
Sentenza del 07/08/2023 Rep. n. 780/2023;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 11/10/2023 **Form. 660**

IPOTECA GIUDIZIALE attiva (intero compendio: quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]
[REDACTED]

contro:

- **"omissis"** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"** (attuale proprietà)
derivante da:
Sentenza di condanna – Tribunale di Rieti;
Importo ipoteca: € 203.000,00; Importo capitale: € 203.091,90
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)
Sentenza del 26/04/2023 Rep. n. 420/2023;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 17/01/2025 **Form. 54**

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento (intero compendio: quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]
[REDACTED]

contro:

- I..... **"omissis"** con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Derivante da:
Verbale di pignoramento immobili;
A rogito del Tribunale di Rieti in data 08.07.2022 Rep. n. 599
Pignoramento Trascritto a RIETI in data 26.07.2022 **Form. 6207;**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Non rilevate

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Verificata con esito positivo.

4.3 Misure Penali

Non rilevate.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati.

Vincoli sovracomunali:

Vedi Allegato 4.1 – C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di CITTADUCALE (RI) N. PROT. URB/2024/00200/CDU del 30.09.2024

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal 18.02.1993 ad oggi: attuale proprietaria

- **"omissis"** **Sede in RIETI (RI)** con sede in RIETI (RI) C.F.: **"omissis"**

In forza di atto di **compravendita** a rogito del Dott. **"omissis"** Notaio in Cittaducale (RI), stipulato il 18.02.1993, Rep. n. 19199; trascritto a RIETI in data 23.02.1993, **Form. 1212.**

Precedenti proprietari:

- **"omissis"** nato a CITTADUCALE (RI) il 25/08/1941 C.F.: **"omissis"**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Come detto, sul terreno costituente il compendio pignorato non è stato costruito alcun fabbricato, né rilasciato alcun titolo edilizio

Vedi Allegato 4.1 – C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di CITTADUCALE (RI) N. PROT. URB/2024/00200/CDU del 30.09.2024.

7.1 Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate irregolarità

Nessun edificio presente sul terreno costituente il compendio pignorato

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale (PRG)
In forza della delibera:	DGR del Lazio N. 777 del 20/12/2016 pubblicata sul supplemento ordinario N. 2 del BUR Lazio del 05/01/2017 con relative Norme tecniche di attuazione;
Zona omogenea:	Zona "C4" Espansione residenziale estensiva 2° tipo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.1)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Non rilevati
Nella vendita dovranno essere previste indicazioni particolari?	Negativo
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.1)
Rapporto di copertura:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.1)
Altezza massima ammessa:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.1)
Volume massimo ammesso:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.1)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Beni: Comune di CITTADUCALE (RI) – capoluogo

Lotto 01**TERRENO EDIFICABILE**

Terreno edificabile composto da un'unica particella catastale (Fig. 25 p.lla 155) della superficie complessiva nominale (catastale) di mq. 1.080,00, in Loc. "Battuta" del Comune di CITTADUCALE (RI), con accesso da Via Monte Cervino, traversa di Via Monviso, in zona semi-centrale, zona Est del capoluogo.

Il lotto si presenta moderatamente in declivio con esposizione Ovest, di forma rettangolare pressoché regolare delle dimensioni di ca. ml. 40,00 x ml. 27,00, **inedificato**, circondato da fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, costruiti da tempo.

Come indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di CITTADUCALE (RI) in data 30.09.2024 prot. URB/2024/00200/CDU nel rispetto del P.R.G. vigente (Piano Regolatore Generale), approvato con DGR del Lazio N. 777 del 20/12/2016 pubblicata sul supplemento ordinario N. 2 del BUR Lazio del 05/01/2017, il lotto ricade in :

Zona "C4" di Espansione residenziale estensiva 2° tipo

Potenzialità edificatoria (cd. "fertilità urbanistica"):

In applicazione degli indici desunti dal citato art. 33) delle NN.TT.AA. del P.R.G. vigente, come sinteticamente indicato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di CITTADUCALE (RI) in data 30.09.2024 prot. URB/2024/00200/CDU, il terreno edificabile oggetto di stima possiede una potenzialità edificatoria di ca. mc. 648,00 (mq. $1.080 \times \text{mc}/\text{mq}$ 0.60), corrispondente ad una Superficie Lorda ("bene futuro") di ca. mq. 216.00 (mc. $648 / h$ 3.00 ml) ed una Superficie netta di ca. mq. 177.12 (mq. 216×0.82), come indicato nella seguente tabella:

Zona Urbanistica	Sup. Terreno mq.	Indice Edificabilità mc/mq	Volumetria realizzabile mc.	Sup. LORDA realizzabile mq.	Rapporto Lordo/Netto	Sup. NETTA realizzabile mq.
C4	1 080.00	0.60	648.00	216.00	0.82	177.12

Quota e tipologia del diritto:

- "omissis" (Proprietà 1/1)
con sede in RIETI (RI) P.Iva "omissis"
Comproprietari: nessuno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del TERRENO deriva dalla superficie nominale indicata nella visura catastale (Allegato 3.2) e riscontrata nell'estratto di mappa in scala 1/2000 (Allegato 3.1)

Identificazione	Superficie Catastale	mq	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Fg. 25 - PLLA 155	Sup. nominale	1.080,00	1.00	1.080,00

Sup. Netta equivalente = mq. 1.080,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima "sintetico-comparativa":

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti:

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di

specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate:

- le caratteristiche specifiche del compendio (*dimensioni, forma, orografia, esposizione, ubicazione, accesso, inserimento nel contesto urbano, collegamenti, ect.*);
- la presenza e tipologia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- lo specifico stato di conservazione;
- la reale destinazione d'uso urbanistica del terreno;
- l'incidenza del valore dell'area sul costruito ("bene futuro");
- la "fertilità urbanistica" commisurata allo specifico indice di fabbricabilità;

si ritiene opportuno stimare il valore del terreno edificabile commisurato all'incidenza percentuale sul valore del "bene costruito" in relazione alla specifica "fertilità urbanistica".

Come detto il terreno edificabile oggetto di stima possiede una potenzialità edificatoria di ca. mc. 648,00 corrispondente ad una Sup. Lorda ("bene futuro") di ca. mq. 216.00 ed una Sup. netta di ca. mq. 177.12.

Considerando un valore del "costruito". con requisiti prestazionali attuali (energetici, sismici, confort, ect), di ca. €/mq. 2.000 di superficie netta ed un incidenza del valore dell'area sul "costruito" di circa il 20%,

deriva la seguente valutazione:

Sup. NETTA realizzabile "costruito" mq.	Valore unitario VENDIBILE "costruito" €/mq	Valore VENDIBILE "costruito" €	Incidenza Valore Area sul VENDIBILE	Valore Lordo TERRENO
177.12	2 000.00	€ 354 240.00	20% €	70 848.00

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei RR.II. di Rieti;

Ufficio del Registro di Rieti;

Ufficio tecnico del Comune di Cittaducale (RI);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

8.3 Valutazione corpi:

Corpo A – TERRENO EDIFICABILE

Identificazione	Catasto	Superficie	Valore Complessivo
Terreno edificabile	Fg. 25 p.lla 155	mq. 1.080,00	€ 70.848,00

Valore complessivo intero (Prop. 1/1)

€ 70.848,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta nominale (catastale)	Valore intero medio ponderale 1/1
Corpo A	Terreno edificabile	mq. 1.080,00	€ 70.848,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore come da disposizioni del G.E., dovuta alla immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi; € 10.627,20
(minimo 15%)

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1 (di 5) :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovain cifra tonda : € **60.000,00**
Valore complessivo intero (1/1)

Data generazione:
18.01.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti