



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

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.IIA 155)

Lotto 02

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

Lotto 03

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

Lotto 04

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

Lotto 05

EDIFICIO RESIDENZIALE nel Comune di Rieti (Fg. 89 P.IIA 9)

con **ANNESSI pertinenziali** (Fg. 89 P.IIA 267)

Lotto 03

TERRENO EDIFICABILE

nel Comune di Contigliano (Fg. 35 P.IIA 111)

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 Identificativi 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)

- [REDACTED] **Form. 35/2020**
(Creditore Intervenuto)
- [REDACTED] **(Form. 1052 / 2019)**
(Creditore Intervenuto)
- [REDACTED] **(Form. 501/2022)**
(Creditore Intervenuto)
- [REDACTED] (Iscrizione ipoteca non rilevata)
(Creditore Intervenuto)

•

(Form. 54/2025)

(Creditore Intervenuto)

•

(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 (Fq. 25 P.IIA 155)

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

Lotto 02

EDIFICIO RESIDENZIALE [A/4]

nel Comune di Cittaducale (Fq. 24 P.IIA 469 graffata con P.IIA 67)

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

Lotto 03

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Contigliano (Fq. 35 P.IIA 111)

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

Lotto 04

TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Rieti (Fq. 79 P.IIA 582)

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

Lotto 05

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

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

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

Beni: Comune di CONTIGLIANO (RI) – capoluogo

Lotto 03

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 CONTIGLIANO (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 35, particella 111 (*Comune di Contigliano*)

qualità: Seminativo Arborato, classe 4, superficie catastale mq 7600, R.D. € 21.59, R.A. € 29.44

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Precisazione:

Nella mappa della particella in atti del Catasto (Allegato 3.1) è indicato un tratteggio trasversale, direzione Nord-Sud.

Agli atti del Catasto e della Conservatoria dei RR.II. di Rieti, non è emersa alcuna indicazione, tuttavia, da informazioni acquisite presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Contigliano, detto tratteggio sembrerebbe derivare da un’originaria servitù di fognatura pubblica, oggi dismessa o presumibilmente deviata rispetto alle originarie indicazioni catastali.

2. DESCRIZIONE GENERALE

Terreno edificabile (Fg. 35 p.la 111) della superficie complessiva nominale (catastale) di mq. 7.600,00, ubicato lungo la Strada Provinciale SP45 Rieti-Contigliano, in prossimità dell'incrocio con la strada comunale denominata Via S. Lorenzo, a poca distanza dalla superstrada Rieti-Terni, in prossimità del centro abitato del Comune di Contigliano (RI), quadrante Sud-Est.

Confini

NORD : fosso delle “Cavallette”;
 EST: Fg. 35 p.lle 932 e 301;
 OVEST: Fg. 35 p.la 337
 SUD: Strada Provinciale SP45 Rieti-Contigliano-Cottanello

Il terreno si presenta privo di recinzioni e di alberature, con giacitura sostanzialmente pianeggiante, di forma quasi trapezoidale, delle dimensioni medie di ca. ml. 80 x ml. 95, sostanzialmente incolto, inedificato, lambito da terreni edificati nei soli lati Sud ed Ovest.

Attualmente, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 3269 del 03.04.2025 (Allegato 4.2) rilasciato dal Comune di CONTIGLIANO (RI) e nel rispetto del P.R.G. vigente (Piano Regolatore Generale) approvato con D.G.R. del Lazio N. 387 del 25.03.2025, pubblicato sul B.U.R.L. del Lazio n. 14 del 20.05.2005, il lotto ricade:

- in parte in Zona “C1”: *Zona residenziale di espansione (art. 25 NTA)*
per una superficie di **2.204 mq** ca.
- in parte in Zona “F1”: *Zona per servizi e attrezzature di interesse comune (art. 30 NTA)*
per una superficie di **3.278 mq** ca.
- in parte in Zona “F2”: *Zone a Verde Pubblico e/o attrezzato (art. 30 NTA)*
per una superficie di **1.960 mq** ca.
- in parte in Zona: *Strada prevista da P.R.G.*
per una superficie di **158 mq** ca.

Tutte le Zone, per una fascia profonda circa 10 ml., sono parzialmente sottoposte, sul lato Nord in prossimità del fosso, a :

- Zona G1-I : Zona di rispetto dei fossi
- Zona di rispetto art. 13 L. 64/74

Per le prescrizioni e le destinazioni d'uso di ciascuna singola zona urbanistica :

Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.2) e relative Norme (NN.TT.AA.)

Nota:

Sul terreno costituente l'attuale compendio pignorato, fu presentato dalla Soc. “**omissis**” un progetto in variante alle previsioni del PRG, inerente:

“PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO LA PORTA DI CONTIGLIANO” ai sensi dell'ex art. 16 L. 179/1992 e L.R. 22/1997, che prevedeva la realizzazione di una Caserma dei Carabinieri, un edificio polifunzionale (magazzino-deposito/centro per la Protezione Civile) ed un edificio residenziale a “schiera” con annesse zone a parcheggio e verde pubblico.

Tale Progetto fu adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 27.11.2009 e controdetto con Delibera C.C. n. 5 del 23.02.2010 (Allegato 4.1)

Per quanto riguarda la sua attuazione si precisa che l'iter di approvazione del progetto non è mai stato completato!

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:

• **DOMANDA GIUDIZIALE**

portante azione di rivendicazione, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti il 12.12.2006 Form. 8183 gravante sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Contigliano al Fg. 35 p.la 111

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 (intero compendio: quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

contro:

- “*omissis*” con sede in RIETI (RI)

Codice fiscale “*omissis*” (attuale proprietà)
derivante da:

Decreto Inguntivo – Tribunale di Rieti;

Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.230,00

Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)

Ordinanza del 23.01.2019 Rep. n. 391/2019;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 20/12/2019 Form. 1052

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

a favore di:

- [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

contro:

- “*omissis*” con sede in RIETI (RI)

Codice fiscale “*omissis*” (attuale proprietà)
derivante da:

Decreto Inguntivo – Tribunale di Rieti;

Importo ipoteca: € 28.000,00; Importo capitale: € 12.980,96

Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)

Ordinanza del 14.07.2021 Rep. n. 705;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 10.12.2021 Form. 824

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

- [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
contro:
• “*omissis*” con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale “*omissis*” (attuale proprietà)
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]
Codice fiscale [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]
Codice fiscale [REDACTED]
contro:
• “*omissis*” con sede in RIETI (RI)
Codice fiscale “*omissis*” (attuale proprietà)
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 alla data del 12.04.2025.

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 4.2 – C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di Contigliano (RI) in data 03.04.2025 prot. 3269.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

dal 07.04.1994 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 07.04.1994, Rep. n. 22394; trascritto a RIETI in data 12.04.1994, Form. 2262

Precedenti proprietari:

- “omissis” n. a [REDACTED] C.F.: “omissis”
prop. 4/6
- “omissis” n. a [REDACTED] C.F.: “omissis”
prop. 1/6
- “omissis” n. a [REDACTED] C.F.: “omissis”
prop. 1/6

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): ATTESTAZIONE EDILIZIA rilasciata dal Comune di CONTIGLIANO (RI) n. prot. 3268 del 03.04.2025

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:	D.G.R. (Lazio) n. 387 in data 25.03.2005
Zona omogenea:	<p><u>in parte in Zona "C1"</u>: <i>Zona residenziale (art. 25 NTA)</i> per una superficie di 2204 mq ca.</p> <p><u>in parte in Zona "F1"</u>: <i>Zona per servizi e attrezzature di interesse comune (art. 30 NTA)</i> per una superficie di 3278 mq ca.</p> <p><u>in parte in Zona "F2"</u>: <i>Zone a Verde Pubblico e/o attrezzato (art. 30 NTA)</i> per una superficie di 1960 mq ca.</p> <p><u>in parte in Zona</u>: <i>Strada prevista da P.R.G.</i> per una superficie di 158 mq ca.</p>
Norme tecniche di attuazione:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (<i>Allegato 4.2</i>)
Elementi urbanistici che limitano la commercialità?	Non rilevati
Nella vendita dovranno essere previste indicazioni particolari?	Negativo
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (<i>Allegato 4.2</i>)
Rapporto di copertura:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (<i>Allegato 4.2</i>)
Altezza massima ammessa:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (<i>Allegato 4.2</i>)
Volume massimo ammesso:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (<i>Allegato 4.2</i>)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Lotto 03

TERRENO EDIFICABILE

Terreno edificabile (Fg. 35 p.la 111) della superficie complessiva nominale (catastale) di mq. 7.600,00, ubicato lungo la Strada Provinciale SP45 Rieti-Contigliano, in prossimità dell'incrocio con la strada comunale denominata Via S. Lorenzo, a poca distanza dalla superstrada Rieti-Terni, in prossimità del centro abitato del Comune di Contigliano (RI), quadrante Sud-Est.

Confini

NORD : fosso delle "Cavallette";
 EST: Fg. 35 p.lle 932 e 301;
 OVEST: Fg. 35 p.la 337
 SUD: Strada Provinciale SP45 Rieti-Contigliano-Cottanello

Il terreno si presenta privo di recinzione e di alberature, con giacitura sostanzialmente pianeggiante, di forma quasi trapezoidale, delle dimensioni medie di ca. ml. 80 x ml. 95, sostanzialmente incolto, inedificato, lambito da terreni edificati nei soli lati Sud ed Ovest.

Attualmente, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 3269 del 03.04.2025 (*Allegato 4.2*) rilasciato dal Comune di CONTIGLIANO (RI) e nel rispetto del P.R.G. vigente (Piano Regolatore Generale) approvato con D.G.R. del Lazio N. 387 del 25.03.2025, pubblicato sul B.U.R.L. del Lazio n. 14 del 20.05.2005, il lotto ricade:

- in parte in Zona "C1": Zona residenziale di espansione (art. 25 NTA)
per una superficie di **2.204 mq** ca.
- in parte in Zona "F1": Zona per servizi e attrezzature di interesse comune (art. 30 NTA)
per una superficie di **3.278 mq** ca.
- in parte in Zona "F2": Zona per servizi e attrezzature di interesse comune (art. 30 NTA)
per una superficie di **1.960 mq** ca.
- in parte in Zona: Strada prevista da P.R.G.
per una superficie di **158 mq** ca.

Tutte le Zone, per una fascia profonda circa 10 ml., sono parzialmente sottoposte, sul lato Nord in prossimità del fosso, a :

- Zona G1-I : Zona di rispetto dei fossi
- Zona di rispetto art. 13 L. 64/74

Per le prescrizioni e le destinazioni d'uso di ciascuna singola zona urbanistica :

Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.2) e relative Norme (NN.TT.AA.)

Quota e tipologia del diritto: (*intero compendio*)

- "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. 35 - P.Ila 111	Sup. nominale	7.600,00	1.00	7.600,00
Sup. Netta equivalente = mq. 7.600,00				

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).

Ulteriori aspetti presi a riferimento :

- 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 alla specifica potenzialità edificatoria;

In ragione dell’appartenenza del compendio a zonizzazioni diverse del Piano Regolatore comunale (Zone : C1/F1/F2) suscettibili di usi e destinazioni diverse, si valutano le singole zone con procedure diverse:

Zona C1:

si ritiene opportuno stimare il valore della porzione di terreno edificabile (C1) commisurato all’incidenza percentuale sul valore del “bene costruito” in relazione alla tipologia edilizia e alla specifica “fertilità urbanistica”.

Zone F1/F2:

in ragione della specifica destinazione consentita (Zona per servizi e attrezzature di interesse comune e Zona per servizi e attrezzature di interesse comune) e della propensione all’esproprio di queste zone urbanistiche (F1/F2), in assenza di valori comparabili per tipologia di destinazione d’uso, si prendono a riferimento i valori unitari delle aree edificabili (attualizzati) deliberati dal Comune con propria delibera n. 14 dell’11.06.2012

La combinazione dei parametri con le valutazioni di stima per singola zona sono sintetizzati nella tabella seguente :

Zona	Sup. Terreno mq.	Indice Edificabilità mc/mq	Volumetria realizzabile mc.	Sup. LORDA realizzabile mq.	Rapporto Lordo/Netto	Sup. NETTA realizzabile mq.	Valore unitario costruito €/mq	Valore costruito €	Incidenza Valore Area sul costruito Valore area €/mq	Valore Lordo TERRENO
C1	2 204.00	0.40	881.60	293.87	0.85	249.79	2 000.00	€ 499 573.33	20%	€ 99 914.67
F1	3 278.00	-	-	-	-	-	-	-	34.00	€ 111 452.00
F2	1 960.00	-	-	-	-	-	-	-	5.60	€ 10 976.00
STRADA	158.00									
TOT.	7 600.00									€ 222 342.67

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
 Conservatoria dei RR.II. di Rieti;
 Ufficio del Registro di Rieti;
 Ufficio tecnico del Comune di Contigliano (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. 35 p.la 111	mq. 7.600,00	€ 222.342,67
Valore complessivo intero (Prop. 1/1)			€ 222.342,67

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta nominale (catastale)	Valore intero medio ponderale 1/1
Corpo A	Terreno edificabile	mq. 7.600,00	€ 222.342,67

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 (minimo 15%)

€ 33.351,40

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 3 (di 5) :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: € 189.000,00
 diconsi Euro cento ottanta nove mila /00)

Data generazione:

12.04.2025

L'Esperto alla stima
 Architetto Marco Signoretti