



Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

..... *"omissis"*

contro:

..... *"omissis"*

N° Gen. Rep. **01/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-02-2026 ore 9.30

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

Custode Giudiziario: **Avv. Carla PITONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 2 (di 2)

<u>TERRENO AGRICOLO</u>

Comune di RIETI (RI) Via Comunali

Esperto alla stima: **Architetto Marco SIGNORETTI**

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Cintia 13 - 02100 Rieti

Telefono / Fax: 0746-200.628

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

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. Dati Catastali

Bene: Via Comunali - **RIETI** (RI) – 02100

Lotto: 02

Corpo: **A**: TERRENO AGRICOLO

Categoria catastale: Seminativo Arborato

INTESTAZIONE CATASTALE compendio:

- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 30/08/1965
C.F.: **"omissis"**
Proprietà per 1/1

Compendio costituito da **una sola particella** come di seguito distinta in
CATASTO TERRENI:

- 1) foglio **81**, particella **198**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 40 829 mq, reddito dominicale: € 263,58, reddito agrario: € 231,95

2. Stato di possesso

Compendio nella disponibilità del debitore, considerato libero per la procedura.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Verificata con esito negativo

4. Creditori Iscritti

- **"omissis"** nato il 17/01/1955 a RIETI (RI)
Codice fiscale: **"omissis"**
Ipoteca Giudiziale Form. 175 del 05.04.2023
- **"omissis"** BANCA S.P.A.
con sede in BRESCIA (BS) (C.F.: **"omissis"**)
Ipoteca Volontaria Form. 185 del 07.04.2023

5 Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

Non rilevate

7. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito : **Positivo**

8. Prezzo

Prezzo a base d'asta in cifra tonda : **€ 104.000,00**
(diconsi euro cento quattro mila / 00)

Beni in Comune di **RIETI (RI)**
Via Comunali - **RIETI** (RI) – 02100

Lotto: 02
TERRENO agricolo

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 AGRICOLO

Via Comunali - **RIETI** (RI) – 02100

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato:

- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 30/08/1965
C.F.: **"omissis"**
Proprietà per 1/1
Comproprietari: Nessuno

Regime patrimoniale della parte esecutata:

Alla data dell'acquisto del compendio

Stato civile libero per divorzio da **"omissis"** il 29.09.15

Alla data della notifica del pignoramento

Stato civile libero per divorzio da **"omissis"** il 29.09.15

Compendio pignorato identificato in CATASTO TERRENI come segue:

INTESTAZIONE CATASTALE compendio:

- **"omissis"** nato a RIETI (RI) il 30/08/1965
C.F.: **"omissis"** - Proprietà per 1/1

CATASTO TERRENI:

- foglio **81**, particella **198**, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 40.829 mq, reddito dominicale: € 263,58, reddito agrario: € 231,95

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 25/02/2019 Pratica n. RI0009630 in atti dal 25/02/2019 presentato il 25/02/2019 (n. 9630.1/2019)

Confini: (Fg.81)

Lato Nord: p.lle 65 – 49 – 102 - 99

Lato Sud: p.lla 82

Lato Ovest : p.lla 190

Lato Est : p.lle 32 – 199 - 197

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE:

TERRENO AGRICOLO, catastalmente “Seminativo Arborato”, attualmente coltivato a granturco, di forma quadrangolare di poco allungata direzione Nord, interamente pianeggiante, delle dimensioni di ca. ml. 226 x 180, corrispondenti ad una superficie catastale nominale di mq. 40.829, con accesso diretto dalla strada pubblica di Via Comunali per il tramite di una strada interpodereale (p.lla 82)

Caratteristiche zona: agricola ordinaria

Area urbanistica: agricola

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

In occasione del sopralluogo del 07.07.2025 è emerso che il compendio risulta nella disponibilità del debitore, 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:

Vincolo di inedificabilità

Asservimento del terreno (ex. p.lla 31), oggi distinto in Catasto al Fg. 81 p.lla 198/parte (compendio pignorato), al costruendo edificio (“casa di campagna” non oggetto di pignoramento).

A Rogito Notaio “*omissis*” in Rieti, del 17.08.1983 n. rep. 220/104.

a favore di:

- **COMUNE DI RIETI**

contro:

- “*omissis*” (dante causa dell’attuale debitore)

Nato a Rieti 10/10/1930 deceduto il 12.03.2018

Codice fiscale “*omissis*” - Per la quota di 1/1

Atto trascritto il 20.08.1983 **Form. 4968**

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)
a favore di:
..... "**omissis**"
Nato il 17/01/1955 a RIETI (RI)
Codice fiscale "**omissis**" - Per la quota di 1/1

contro:
..... "**omissis**"
Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale "**omissis**" - Per la quota di 1/1

derivante da: decreto ingiuntivo;
Importo ipoteca: € 43.276,27; Importo capitale: € 37.300,00;
Atto giudiziario a rogito del Tribunale di Rieti (RI)
Atto del 08/09/2022 ai nn. 815/2022;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 05/04/2023 **Form. 175**
- **Ipoteca volontaria** (attiva)
a favore di:
..... "**omissis**" **S.P.A.**
con sede in BRESCIA (BS) (C.F.: "**omissis**")
contro:
..... "**omissis**"
Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale "**omissis**" - Per la quota di 1/1

derivante da: COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA;
Importo ipoteca: € 122.360,43; Importo capitale: € 105.024,96;
Ipoteca a rogito della Dott.ssa "**omissis**" Notaio in Roma (RI)
in data 04/04/2023 ai nn. 5827/3871;
Ipoteca iscritta a RIETI in data 07/04/2023 **Form. 185**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**
a favore di
..... "**omissis**"
Nato il 17/01/1955 a RIETI (RI)
Codice fiscale "**omissis**" - Per la quota di 1/1
contro
..... "**omissis**"
Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale "**omissis**" - Per la quota di 1/1

Derivante da: verbale di pignoramento immobili a rogito del Tribunale di Rieti
in data 18/12/2024 rep. n. 247
Pignoramento trascritto a RIETI in data 10/01/2025 **Form. 198**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Verificata alla data del 05.12.2025

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate (*in assenza di condominio costituito*)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate (*in assenza di condominio costituito*)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevate (*in assenza di condominio costituito*)

Millesimi di proprietà: non rilevati (*in assenza di condominio costituito*)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente (terreno agricolo)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 13/06/2019 ad oggi (**Attuale proprietario**)

- **"omissis"**
Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**

Proprietario per 1/1 dal 13/06/2019 ad oggi

In forza di **atto di divisione** a rogito del Dott. **"omissis"** notaio Rieti (RI), stipulato in data 13/06/2019, Rep. n. 15972/9971;

Atto trascritto a RIETI in data 19/06/2019 **Form. 3832**

Regime patrimoniale della parte esecutata:

Alla data dell'acquisto del compendio

Stato civile libero per divorzio da **"omissis"** il 29.09.15

Alla data della notifica del pignoramento

Stato civile libero per divorzio da **"omissis"** il 29.09.15

Precedenti proprietari:

..... **"omissis"** Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"**

Proprietà per ½

..... **"omissis"** Nata il 18/01/1960 a RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"**

Proprietà per ½

Titolari/Proprietari: dal 12/03/2018 al 13/06/2019

- **"omissis"**
Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietà per 1/2
- **"omissis"**
Nata il 18/01/1960 a RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietà per 1/2

In forza di **Denuncia Di Successione**

ATTO AMMINISTRATIVO del 26/07/2018 *Numero di repertorio* 48858/88888/18

Atto trascritto a RIETI in data 03/08/2018 **Form. 4624**

Precedente proprietario:

..... **"omissis"**
Nato a Rieti 10/10/1930, deceduto in data 12.03.2018
Codice fiscale **"omissis"** - Per la quota di 1/1

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ trascritta a Rieti in data 19.06.2019 **Form. 3831**

Titolare/Proprietario: dal 13/10/1972 al 12/03/2018

- **"omissis"**
Nato a Rieti 10/10/1930
Codice fiscale **"omissis"**
Proprietà per 1/1

In forza di **atto di compravendita** a rogito del Dott. **"omissis"** notaio Rieti (RI),
stipulato in data 13/10/1972, Rep. n. 28015/10770;
Atto trascritto a RIETI in data 18/10/1972 **Form. 3795**

Precedente proprietario:

..... **"omissis"** nato a Rieti il 06/02/1910 - Proprietà per 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia presentata sul terreno oggetto di pignoramento e valutazione estimativa

7.1 Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	DGR - Giunta Regionale n. 347 del 13.07.2012
Zona omogenea:	Zona Omogenea "E" – sottozona "E1" Agricola <i>Vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rieti (RI) in data 19.08.2025 n. prot. 67601</i>
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 sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione corpo: **A**

TERRENO AGRICOLO

Via Comunali - RIETI (RI) – 02100

TERRENO AGRICOLO, catastalmente "Seminativo Arborato", attualmente coltivato a granturco, di forma quadrangolare di poco allungata direzione Nord, interamente pianeggiante, delle dimensioni di ca. ml. 226 x 180, corrispondenti ad una superficie catastale nominale di mq. 40.829, con accesso diretto dalla strada pubblica di Via Comunali per il tramite di uno stradello interpoderale (p.lla 82)

1. Quota e tipologia del diritto dell'intero compendio pignorato

Piena proprietà 1/1 di:

- **"omissis"**
Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)
Codice fiscale **"omissis"**
Comproprietari: Nessuno

Stato di manutenzione generale: ordinario

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del **TERRENO AGRICOLO** deriva dalla superficie nominale indicata nella visura catastale

Consistenza: **TERRENO AGRICOLO**

Identificazione	Parametro	Superficie (mq.)	Qualità Catastale	Superficie equivalente (mq.)
Fg. 81 P.IIa 198	Superficie catastale	40 829,00	Seminativo Arborato	40 829,00
		Mq. 40 829,00		Mq. 40 829,00

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

Stima “sintetico-comparativa”

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita 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 trattative immobiliari locali.

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, lo specifico stato di conservazione e la reale destinazione d’uso del terreno, il valore unitario di mercato, è stato stimato in €/mq. 3,0 per Qualità Catastale: “seminativo arborato”.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti ;

Ufficio del Registro di Rieti ;

Ufficio Tecnico del Comune di Rieti ;

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

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A : TERRENO AGRICOLO (seminativo arborato)**

Identificazione	Sup. (mq)	Destinazione (Qualità Catastale)	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Fg. 81 P.IIa 198	40 829	Seminativo Arborato	€ 3,0	€ 122.487,00

Valore corpo - **TERRENO AGRICOLO** - € 122.487,00
 Valore complessivo *INTERO, diritto e quota (1/1)*

Riepilogo: Corpo "A"

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
Corpo A	TERRENO AGRICOLO Seminativo Arborato	€ 122.487,00	€ 122.487,00

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 disposizioni del G.E. (min 15%) € 18.373,05

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (cfr: P.to 1): € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (cfr: P.to 7.1): € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Valore terreno al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € **104.000,00**
 in cifra tonda:
 (dicansi euro cento quattro mila /00)

Data generazione:
 06.12.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti