

TRIBUNALE DI RIETI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 279/2013

data rinvio udienza 09/03/2022 ore 10:30 e ss

Giudice: Dr.ssa

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO

Rev. 4

a seguito di quanto disposto del G.E. all'udienza del 09/03/2022

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Fax:

email:

pec:



INDICE SINTETICO

Lotto Unico - Fondo rustico con annessi fabbricati in Comune Poggio Mirteto (RI) e terreni in Comune di Montopoli di Sabina (RI)

1. Dati Catastali

Corpo: A - categoria terreni agricoli in Comune di Poggio Mirteto

Dati Catastali:

1. [REDACTED] con
[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 9, particella 1, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale mq 2.940, reddito dominicale: € 17,46, reddito agrario: € 12,91;
2. [REDACTED] con
[REDACTED] proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 9, particella 2, qualità Seminativo , classe 3, superficie catastale mq 108.920, reddito dominicale: € 196,88, reddito agrario: € 281,26;
3. [REDACTED] n
[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 9, particella 4, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale mq 116.500, reddito dominicale: € 451,25, reddito agrario: € 391,09;
4. [REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 9, particella 5, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale mq 227.530, reddito dominicale: € 1.351,36, reddito agrario: € 998,83;
5. [REDACTED] 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 28, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 1.210, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 0,37;
6. [REDACTED] n
[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 29, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale mq 41.630, reddito dominicale: € 161,25, reddito agrario: € 139,75;
7. [REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 30, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale mq 262.560, reddito dominicale: € 1.017,01, reddito agrario: € 881,41;
8. [REDACTED] n
[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 32, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale mq 820, reddito dominicale: € 3,18, reddito agrario: € 2,75;
9. [REDACTED] n
[REDACTED] 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 34, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale mq 9.310, reddito dominicale: € 36,06, reddito agrario: € 31,25;
10. [REDACTED] n
[REDACTED] proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 35, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale mq 195.390, reddito dominicale: € 566,55, reddito agrario: € 418,75;
11. [REDACTED] 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 42, qualità Porz. AA Seminativo Classe 2 -



Porz. AB Bosco Ceduo Classe 1, superficie catastale Porz. AA 3.309 - Porz. AB mq 46.641, reddito dominicale: Porz. AA € 12,82 - Porz. AB 132,48 , reddito agrario: Porz. AA € 11,11 - Porz. AB 28,91;

12. [REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 44, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale mq 8.980, reddito dominicale: € 34,78, reddito agrario: € 30,15;
13. [REDACTED] n - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 45, qualità Bosco Ceduo , classe 1, superficie catastale mq 12.680, reddito dominicale: € 36,02, reddito agrario: € 7,86;
14. [REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 48, qualità Porz. AA Seminativo Classe 2 - Porz. AB Pascolo, superficie catastale Porz. AA 5.800 - Porz. AB mq 1.060, reddito dominicale: Porz. AA € 22,47 - Porz. AB € 0,49 , reddito agrario: Porz. AA € 19,47 - Porz. AB € 0,16;
15. [REDACTED] n - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 49, qualità Porz. AA Seminativo Classe 2 - Porz. AB Pascolo cespugliato, superficie catastale Porz. AA 6.900 - Porz. AB mq 2.120, reddito dominicale: Porz. AA € 26,73 - Porz. AB € 0,77 , reddito agrario: Porz. AA € 23,16 - Porz. AB € 0,33;
16. [REDACTED] n 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 52, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 17.600, reddito dominicale: € 104,53, reddito agrario: € 77,26;
17. [REDACTED] on - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 64, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 790, reddito dominicale: € 4,69, reddito agrario: € 3,47;
18. [REDACTED] n 72 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 72, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 7.375, reddito dominicale: € 13,33, reddito agrario: € 19,04;
19. [REDACTED] n - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 89, qualità Porz. AA Seminativo Classe 2 - Porz. AB Pascolo , superficie catastale Porz. AA 76.000 - Porz. AB mq 4.480, reddito dominicale: Porz. AA € 294,38 - Porz. AB € 2,08 , reddito agrario: € Porz. AA € 255,13 - Porz. AB 0,69;
20. [REDACTED] n 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 97, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 212.490, reddito dominicale: € 1.262,03, reddito agrario: € 932,81;
21. [REDACTED] n - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 98, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 62.040, reddito dominicale: € 368,47, reddito agrario: € 272,35;
22. [REDACTED] n - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 336, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 20.100, reddito dominicale: € 119,38, reddito agrario: € 88,24;



23. [redacted] proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 439, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 140.513, reddito dominicale: € 834,54, reddito agrario: € 616,84

Corpo: B - Categoria Fabbricati per attività agricole [D10] in Comune di Poggio Mirteto

Dati Catastali:

- [redacted] 2 - proprietà per 1/1 , foglio 10, particella 424 sub 1 graffata part. 425 lettere da A a V, indirizzo via Ferrovia n. 9 , piano S2 - S1 - T, comune Poggio Mirteto, categoria D/10, rendita € 24.822,00

Corpo: C - Categoria Abitazioni di tipo economico [A3] in Comune di Poggio Mirteto

Dati Catastali:

1. [redacted] - proprietà per 1/1 , foglio 10, particella 424, subalterno 2, indirizzo via Ferrovia n. 11, interno 1, piano S1; comune Poggio Mirteto, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 180,76;
2. [redacted] 2 - proprietà per 1/1 , foglio 10, particella 424, subalterno 3, indirizzo via Ferrovia n. 10, interno 2, piano T , comune Poggio Mirteto, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 258,23;
3. [redacted] 2 - proprietà per 1/1 , foglio 10, particella 424, subalterno 4, indirizzo via Ferrovia n. 8, interno 3, piano S1-T, comune Poggio Mirteto, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05;
4. [redacted] - proprietà per 1/1 , foglio 10, particella 424, subalterno 5, indirizzo via Ferrovia n. 9, interno 4, piano S1-1 , comune Poggio Mirteto, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 258,23

Corpo: D - Categoria Abitazione in villini [A7] in Comune di Poggio Mirteto

Dati Catastali:

- [redacted] proprietà per 1/1 , foglio 10 , particella 426, indirizzo Via Dogana n. 9 , piano T - 1, comune Poggio Mirteto, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 950,28

Corpo: E - Categoria Terreni agricoli in Comune Montopoli di Sabina(RI)

Dati Catastali:

1. [redacted] 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 11, particella 88, qualità Porz. AA Seminativo classe 3 Porz. AB Uliveto classe 2, superficie catastale Porz. AA mq 3.500 Porz. AB mq 2.690, reddito dominicale: Porz. AA € 5,42 Porz. AB € 7,64, reddito agrario: Porz. AA € 9,04 Porz. AB € 4,86;
2. [redacted] 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 11, particella 94, qualità Porz. AA Seminativo classe 3 Porz. AB Uliveto classe 2, superficie catastale Porz. AA mq 12.200 Porz. AB



mq 6.740, reddito dominicale: Porz. AA € 18,90 Porz. AB € 19,15, reddito agrario:
Porz. AA € 31,50 Porz. AB 12,18;

3. [REDACTED] proprietà per 1/1 , sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 11, particella 99, qualità Porz. AA Seminativo classe 3 Porz. AB Uliveto classe 3, superficie catastale Porz. AA mq 2.700 Porz. AB mq 7.050, reddito dominicale: Porz. AA € 4,18 Porz. AB € 14,56, reddito agrario: Porz. AA € 6,97 Porz. AB € 10,92;
4. [REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 11, particella 101, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 130, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,54

2. Stato di possesso

Corpo: A
Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B
Possesso: Occupato con titolo

Corpo: C
Possesso: Occupato con titolo

Corpo: D
Possesso: Occupato con titolo

Corpo: E
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: D
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: E
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti non intervenuti

Corpo: A
Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

Corpo: B



Creditori Iscritti:

[REDACTED]

Corpo: C

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

Corpo: D

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

Corpo: E

Creditori Iscritti: nessuno

5.

Comproprietari

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D

Comproprietari: Nessuno

Corpo: E

Comproprietari: Nessuno

6.

Misure Penali

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Corpo: C

Misure Penali: NO

Corpo: D

Misure Penali: NO

Corpo: E

Misure Penali: NO



7.

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: D

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: E

Continuità delle trascrizioni: Si

8. Prezzo

**Lotto Unico - Fondo rustico con annessi fabbricati in Comune Poggio Mirteto (RI)
e terreni in Comune di Montopoli di Sabina (RI)**

Prezzo da libero: € 2.932.500,00

Prezzo da occupato: € 2.346.000,00



Beni ubicati in
Poggio Mirteto (Rieti) - Frazione Poggio Mirteto Scalo - Via Ferrovia
e
Montopoli di Sabina (Rieti) – località Granica

Lotto UNICO

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

Terreni Agricoli siti in frazione Poggio Mirteto Scalo

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

[redacted] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 9, particella 1, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale mq 2.940, reddito dominicale: € 17,46, reddito agrario: € 12,91

Confini : fosso detto l'Aia; part.lle fgl 9 n. 3 e n. 5.

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

[redacted] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 9, particella 2, qualità Seminativo , classe 3, superficie catastale mq 108.920, reddito dominicale: € 196,88, reddito agrario: € 281,26

Confini : fosso detto l'Aia; part.lle fgl 9 n. 3, n. 4 , n. 5, part.lle fgl 10 n. 98.

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 9, particella 4, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale mq 116.500, reddito dominicale: € 451,25, reddito agrario: € 391,09

Confini : fosso detto l'Aia; part.lle fgl 9 n. 2, n. 3, part.lle fgl 10 n. 97, n. 30

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

[redacted] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 9, particella 5, qualità Seminativo , classe 1, superficie catastale mq 227.530, reddito dominicale: € 1.351,36, reddito agrario: € 998,83



Confini : fosso detto l'Aia; part.IIe fgl 9 n. 1, n. 2, n. 3, part.IIIa fgl 10 n. 98.

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1, sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 28, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 1.210, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 0,37

Confini : ferrovia, strada comunale, part.IIIa fgl 10 n. 27

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1, sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 29, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 41.630, reddito dominicale: € 161,25, reddito agrario: € 139,75

Confini : strada comunale, part.IIe fgl 10 n. 15, n. 72, n. 327, n. 73, n. 353, n. 145, n. 430, n. 342, n. 147, n. 148, n. 149, n. 150, n. 151

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1, sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 30, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 262.560, reddito dominicale: € 1.017,01, reddito agrario: € 881,41

Confini : ferrovia, part.IIe fgl 10 n. 97, n. 98, part. fgl 9 n. 4

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1, sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 32, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 820, reddito dominicale: € 3,18, reddito agrario: € 2,75

Confini : ferrovia, strada comunale, part.IIe fgl 10 n. 31, n. 33

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1, sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 34, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale mq 9.310, reddito dominicale: € 36,06, reddito agrario: € 31,25

Confini : ferrovia, strada comunale, part.IIIa fgl 10 n. 26

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1, sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 35, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 195.390, reddito dominicale: € 566,55, reddito agrario: € 418,75

Confini : strada comunale, part.IIe fgl 10 n. 46, n. 453, n. 335, n.170, n. 177 e da n. 280 a n. 294



Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 42, qualità Porz. AA Seminativo Classe 2 - Porz. AB Bosco Ceduo Classe 1, superficie catastale Porz. AA 3.309 - Porz. AB mq 46.641, reddito dominicale: Porz. AA € 12,82 - Porz. AB € 132,48 , reddito agrario: Porz. AA € 11,11 - Porz. AB 28,91

Confini : fosso della Bufala; part.lla fgl 10 n. 44 e n. 439

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 44, qualità Seminativo , classe 2, superficie catastale mq 8.980, reddito dominicale: € 34,78, reddito agrario: € 30,15

Confini : fosso della Bufala; part.lla fgl 10 n. 42, n. 45 e n. 439

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 45, qualità Bosco Ceduo , classe 1, superficie catastale mq 12.680, reddito dominicale: € 36,02, reddito agrario: € 7,86

Confini : fosso della Bufala; strada comunale; part.lla fgl 10 n. 44, n. 439

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] n

[REDACTED] proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 48, qualità Porz. AA Seminativo Classe 2 - Porz. AB Pascolo, superficie catastale Porz. AA 5.800 - Porz. AB mq 1.060, reddito dominicale: Porz. AA € 22,47 - Porz. AB € 0,49 , reddito agrario: Porz. AA € 19,47 - Porz. AB € 0,16

Confini : ferrovia; strada comunale; part.lla fgl 10 n. 64

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 49, qualità Porz. AA Seminativo Classe 2 - Porz. AB Pascolo cespugliato, superficie catastale Porz. AA 6.900 - Porz. AB mq 2.120, reddito dominicale: Porz. AA € 26,73 - Porz. AB € 0,77 , reddito agrario: Porz. AA € 23,16 - Porz. AB € 0,33

Confini : fosso della Bufala; strada comunale part.lla fgl 10 n. 64, n. 336

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] n

[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 52, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 17.600, reddito dominicale: € 104,53, reddito agrario: € 77,26



Confini : via Dogana; strada comunale; part.Ile fgl 10 n. 136, n. 311, n. 425

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 64, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 790, reddito dominicale: € 4,69, reddito agrario: € 3,47

Confini : strada comunale; fosso della Bufala; part.Ile fgl 10 n. 48

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 72, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale mq 7.375, reddito dominicale: € 13,33, reddito agrario: € 19,04

Confini : part.Ile fgl 10 n. 15, n. 327, n. 29

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 89, qualità Porz. AA Seminativo Classe 2 - Porz. AB Pascolo, superficie catastale Porz. AA 76.000 - Porz. AB mq 4.480, reddito dominicale: Porz. AA € 294,38

Porz. AB € 2,08 , reddito agrario: Porz. AA € 255,13 - Porz. AB € 0,69

Confini : fosso della bufala; part.Ile fgl 10 n.50, n. 97.

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 97, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 212.490, reddito dominicale: € 1.262,03, reddito agrario: € 932,81

Confini : ferrovia; fosso della Bufala; part.Ile fgl 10 n. 50, n.30, n. 89 e part.Ila fgl 9 n. 4

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 98, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 62.040, reddito dominicale: € 368,47, reddito agrario: € 272,

Confini : ferrovia; part.Ile fgl 10 n. 30, n. 89 e part.Ile fgl 9 n. 2 , n. 5

Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 336, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 20.100, reddito dominicale: € 119,38, reddito agrario: € 88,24

Confini : ferrovia; part.Ile fgl 10 n. 49, n.52, n. 311



Conformità catastale: conforme

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] n. [redacted]
[redacted] 2 - proprietà per 1/1, sezione censuaria Poggio Mirteto, foglio 10, particella 439, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 140.513, reddito dominicale: € 834,54, reddito agrario: € 616,84

Confini : via Dogana; strada comunale; fosso della bufala ; part.ile fgl 10 n. 434, n. 433, n. 438, n. 436, n. 90, n. 440, n. 129, n. 45, n. 44, n. 42

Accessori : sulla particella insiste una struttura interrata, dim. 36 x 33 ml circa, costituita da n. 3 trincee per stoccaggio insilati realizzate, due in muratura di blocchi di tufo (listata con codoli in c.a.) e una in pannelli prefabbricati in c.s.,

Conformità catastale: non conforme

sulla particella insiste una struttura interrata, dim. 36 x 33 ml circa, non accatastata, costituita da n. 3 trincee per stoccaggio insilati realizzate, due in muratura di blocchi di tufo con elementi in c.a. e una in pannelli prefabbricati in c.s.,

Regolarizzazione: denuncia di nuova costruzione previo frazionamento della particella 439.

Costi : oblazione, oneri catastali e spese tecniche complessivamente valutabili in € 1.500,00

Identificativo corpo: B

Fabbricati per attività agricole [D10] siti in frazione Poggio Mirteto Scalo

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] - sede in Montopoli Sabina

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] n. [redacted]
[redacted] - Proprietà per 1/1, foglio 10, particella 424 sub 1 graffata part. 425, indirizzo via Ferrovia n. 9, piano S2 - S1 - T, comune Poggio Mirteto, categoria D/10, rendita € 24.822,00

Confini part. 424: ferrovia; fosso della Bufala; part.ile fgl 10 n. 57, n. 58

Confini part. 425: ferrovia; via Dogana; part.ile fgl 10 n. 311, n. 52, n. 59, n. 426

Conformità catastale: conforme

Identificativo corpo: C.

Abitazioni di tipo economico [A3] site in frazione Poggio Mirteto Scalo

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] L- Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 , foglio 10, particella 424, subalterno 2, indirizzo via Ferrovia n. 11, interno 1, piano S1 , comune Poggio Mirteto, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 180,76

Confini: scala esterna; cantina part. 424 sub 5 ; part. 424 sub 1H (deposito mangimi)Conformità catastale: conforme**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 , foglio 10, particella 424, subalterno 3, indirizzo via Ferrovia n. 10, interno 2, piano T , comune Poggio Mirteto, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 258,23

Confini: part. 424 sub 1H (granaio) su due lati; corteConformità catastale: conforme**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] 2 - proprietà per 1/1 , foglio 10, particella 424, subalterno 4, indirizzo via Ferrovia n. 8, interno 3, piano S1-T , comune Poggio Mirteto, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 284,05

Confini (abitazione piano T): part. 424 sub 1H (granaio); corte su tre latiConfini (cantina piano S1): corte su tre lati; part.424 sub 1H (portico)Conformità catastale: conforme**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - proprietà per 1/1 , foglio 10, particella 424, subalterno 5, indirizzo via Ferrovia n. 9, interno 4, piano S1-1 , comune Poggio Mirteto, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 258,23

Confini (abitazione piano 1°): scala esterna; part. 424 sub 3 e part. 424 sub 4 poste piano TConfini (cantina piano S1): part. 424 sub 2; part.424 sub 1H (portico); part.424 sub 1H (officina)Conformità catastale: conforme**Identificativo corpo: D****Abitazione in villini [A7] sita in frazione Poggio Mirteto Scalo****Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 , foglio 10 , particella 426, indirizzo Via Dogana n. 9 , piano T - 1, comune Poggio Mirteto, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita € 950,28



Confini : via Dogana; part.IIIa fgl 10 n. 425Conformità catastale: conforme

Identificativo corpo: E
Terreno agricolo sito in località Granari

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:Intestazione [redacted]

[redacted] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 11, particella 88, qualità Porz. AA Seminativo classe 3 Porz. AB Uliveto classe 2, superficie catastale Porz. AA mq 3.500 Porz. AB mq 2.690, reddito dominicale: Porz. AA € 5,42 Porz. AB € 7,64, reddito agrario: Porz. AA € 9,04 ; Porz. AB € 4,86

Confini : strada campestre; fosso; part. fgl 11 n. 86Conformità catastale: conforme**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione [redacted]

[redacted] 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 11, particella 94, qualità Porz. AA Seminativo classe 3 Porz. AB Uliveto classe 2, superficie catastale Porz. AA mq 12.200 Porz. AB mq 6.740, reddito dominicale: Porz. AA € 18,90 Porz. AB € 19,15, reddito agrario: Porz. AA € 31,50 Porz. AB € 12,18

Confini : via Romana; strada campestre, part.IIIa fgl 11 n. 115Conformità catastale: conforme**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [redacted] e

[redacted] 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 11, particella 99, qualità Porz. AA Seminativo classe 3 Porz. AB Uliveto classe 3, superficie catastale Porz. AA mq 2.700 Porz. AB mq 7.050, reddito dominicale: Porz. AA € 4,18 Porz. AB € 14,56, reddito agrario: Porz. AA € 6,97 Porz. AB € 10,92.

Confini : fiume Farfa; fosso; strada campestre, part.IIIa fgl 11 n. 114Conformità catastale: conforme**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: [redacted]

[redacted] 2 - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Montopoli di Sabina, foglio 11, particella 101, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale mq 130, reddito dominicale: € 0,67, reddito agrario: € 0,54

Confini : strada campestre; part.IIIa fgl 11 n.187Conformità catastale: conforme

2. DESCRIZIONE GENERALE

Il lotto comprende:

- un fondo rustico ricadente nel comune di Poggio Mirteto, località Scalo, in zona agricola, ubicato tra la linea ferroviaria Roma-Orte ed il Fiume Tevere, costituito da terreni pianeggianti seminativi della superficie complessiva di 149 ettari 56 are 88 ca catastali, fabbricati rurali (tettoie, capannoni, stalle, magazzini) destinati all'allevamento di mucche razza frisona italiana, e abitazioni (corpi A - B - C - D)
- terreni agricoli a coltura varia di complessivi 35.010 mq (3 ettari 50 are 10 ca), pianeggianti, situati nel Comune di Montopoli di Sabina, località Granica, ricadenti tra il fiume Farfa e la strada provinciale Romana (corpo E)

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpi: A – B – C - D - E

Occupato da [redacted] con contratto di locazione sottoscritto in data 09.01.2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Rieti in data 05.02.2013 al n. 489 serie III, ripetuto e confermato in data in data 13/02/2013 .

Trascritto a Rieti il 15/03/2013 ai nn.1723 formalità

Tipologia contratto: ultranovennale a partire dal 01.04.2013 per finire 31/03/2043, data alla quale il rapporto dovrà essere considerato concluso; al termine del rapporto l'affittuaria riconsegnerà il fondo libero da persone e cose ed animali senza alcun indennizzo ad eccezione dell'indennizzo determinato secondo legge per le colture in corso.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Locazione ultravventennale a favore di [redacted]
[redacted], derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata

Rogito: Notaio [redacted] in data 13/02/2013 rep. nn. 269/203, trascritto a Rieti in data 15/03/2013 ai nn. 2122 Reg. Gen. - 1723 Reg. Part.

Durata del contratto di affitto 30 anni a partire dal 01 Aprile 2013 fino al 31 Marzo 2043.

Nota: Riferito a tutte le u. i. costituenti i corpi A, B, C, D, E

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di [redacted]
[redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 5.250.000,00 - Importo capitale: € 3.500.000,00.

Rogito: Notaio [redacted] sede di Roma in data 27/05/2008 rep. nn. 16786/6116, Iscritta a Rieti in data 03/06/2008 ai nn. 6303 Reg. Gen - 852 Reg. Part.



Nota: Grava su tutte le u. i. costituenti i corpi A, B, C, D.

- Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.250.000,00 - Importo capitale: € 1.500.000,00.

Rogito: Notaio [REDACTED] sede di Roma in data 20/09/2010 rep. nn. 18424/6956, I-
scritta a Rieti in data 27/09/2010 ai nn. 11181 Reg. Gen. 2010 Reg. Part

Nota: Grava su tutte le u. i. costituenti i corpi A, B, C, D.

- Ipoteca giudiziale favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 125.000,00 - Importo capitale: € 94.217,42.

Atto Giudiziario del Tribunale di Mondovì in data 16/07/2013 rep. n. 853; Iscritto a Rieti in
data 25/10/2013 ai nn. 8702 Reg. Gen. 623 Reg. Part.

Nota: Grava su tutte le u. i. costituenti i corpi A, B, C, D, E.

- Ipoteca giudiziale favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 215.000,00; Importo capitale: € 175.808,88.

Atto Giudiziario del tribunale di Mondovì in data 01/07/2013 rep. n. 723 Iscritto a Rieti in
data 25/10/2013 ai nn. 8701 Reg. Gen. 622 Reg. Part.

Nota: Grava su tutte le u. i. costituenti i corpi A, B, C, D, E.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Atto Giudiziario del Tribunale di Rieti sede in data 28/10/2013 rep n. 922 trascritto a Rieti in
data 05/11/2013 ai nn. 8978 Reg. Gen. 6912 Reg. Part.

Nota: Grava su tutte le u. i. costituenti i corpi A, B, C, D, E.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A

Nessuna

Identificativo corpo: B

Servitù perpetua di passaggio per persone e mezzi sulla stradina che si diparte da via Dogana ed attra-
versa la particella n. 425 fino a raggiungere la particella 311 (atto a rogito notaio [REDACTED] coa-
diutore notaio A [REDACTED] di Roma in data 02.08.1982 n. 4434 formalità)

Identificativo corpo: C

Accessibilità delle abitazioni ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No



Attestazioni Prestazione Energetica: non presenti

Identificativo corpo: D

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Identificativo corpo: E

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuali Proprietari

Attuale Proprietario:

[REDACTED] - proprietà per 1/1 dal 27/05/2008 ad oggi In forza di atto compravendita.

Rogito: Notaio [REDACTED] di Roma in data 27/05/2008 rep. nn. 16784/6114 trascritto a Rieti in data 03/06/2008 ai nn. 4756 Reg. Part.

Riferito a cessione di Azienda a "canceli chiusi" [REDACTED] dagli immobili nel Comune di Poggio Mirteto distinti in Catasto dei Terreni foglio 10 part. 30, 52, 72, 89, 97, 336, e in Catasto dei Fabbricati foglio 10 part. 426, 424 sub 1 graff. 425, 424 sub 2, 424 sub 3, 424 sub 4, 424 sub 5.

Vendita

Nota: Con atto Notaio [REDACTED] in data 03.10.2012 rep. n. 19882, trascritto a Rieti il 10.10.2012 al n. 6474 Reg. part. la società in oggetto ha assunto la denominazione di [REDACTED] s.p.a.

Attuale Proprietario:

[REDACTED] 2 - proprietà per 1/1 dal 27/05/2008 ad oggi In forza di atto compravendita

Rogito: Notaio [REDACTED] di Roma in data 27/05/2008 ai nn. 16785/6115 - trascritto a Rieti in data 03/06/2008 ai nn. 4757 Reg. Part

Riferito a fondo rustico della superficie catastale di ettari 89 are 55 c.a. 40 costituito dalle particelle in Comune di Poggio Mirteto distinte al Catasto Terreni foglio 9 part. 1, 2, 4, 5 e foglio 10 part. 28, 29, 32, 34, 35, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 64, 98

Venditore: [REDACTED]

Nota: La particella distinta fgl 10 n. 43, a seguito di frazionamento del 24.09.2010 n. 139887.1/2010 (in atti dal 24.09.2010 prot. n. RI0139887) è stata soppressa ed ha generato la part. n. 439 (pignorata).

Attuale Proprietario:

[REDACTED] proprietaria per 1/1 dal 30/12/2005 ad oggi In forza atto compravendita

Rogito: Atto Notaio [REDACTED] di Poggio Mirteto in data 30/12/2005 rep. nn. 61488/16545, trascritto a Rieti in data 13/01/2006 al n. 193 Reg. Part.

Venditore: [REDACTED]

Compratori:

[REDACTED]

Riferito a : particelle di terreno nel Comune di Montopoli di Sabina distinte al Catasto foglio 11 n. 88 e 94 di cui al corpo E.



Attuale Proprietario

██████████ proprietaria per 1/1 dal 20/09/2010 ad oggi In forza di atto compravendita.

Rogito: Atto Notaio ██████████ e di Roma in data 20/09/2010 rep. nn. 18423/6955 , trascritto a Rieti in data 27/09/2010 al n. 7865 Reg. Part.

Venditori: ██████████

Compratori: ██████████

Riferito alle particelle distinte al Catasto Terreni foglio 11 n. 99 e 101 di cui al corpo E

Precedenti Proprietari**Precedenti proprietari:**

██████████ 8 proprietari dal 12/02/2006 al 27/05/2008 per successione a ██████████ - Denuncia n. 3 vol 1550 Ufficio delle Entrate di Rieti trascritta a Rieti in data 29/01/2008 ai nn. 872 Reg. Part

Riferito a immobili nel Comune di Poggio Mirteto distinti in Catasto dei Terreni foglio 10 part. 30, 52, 72, 89, 97, 336, e in Catasto dei Fabbricati foglio 10 part. 426, 424 sub 1 graff. 425, 424 sub 2, 424 sub 3, 424 sub 4, 424 sub 5.

A ██████████ beni erano pervenuti attraverso i seguenti atti:

- compravendita atto notaio ██████████ di Roma del 05.05.1964 nn. rep. 8386/3568 trascritto a Rieti il 27.05.1964 n. 1330 reg. Part. relativamente alle particelle distinte foglio 10 n. 30, 97, 89;
- testamento pubblico di Rotti Giulio ricevuto Notaio ██████████ di Roma del 26.01.1984 n. rep. 69, registrato stesso Notaio il 10.05.1996 nn. Rep. 159783/20468 e accettazione tacita eredità trascritta a Rieti il 10.06.1996 n. 3402 Reg. Part. relativamente alle particelle distinte foglio 10 n. 52, 53, 54, 55, 60.
- atto Notaio ██████████ coadiutore Notaio ██████████ di Roma del 26.07.1982 rep. 83351 trascritto a Rieti il 02.08.1982 n. 4434 reg. Part. relativamente alla particella distinta foglio 10 n. 311 che ha generato la part. 336
- compravendita atto Notaio ██████████ di Poggio Mirteto in data 13.12.2000 rep. 33362/8461 trascritto a Rieti il 21.12.2000 al n. 6047 Reg. Part. relativamente alla particella distinta foglio 10 n. 72.

Precedenti proprietari:

██████████ 2 proprietario da ante ventennio.

Riferito alle particelle di terreno in Comune di Poggio Mirteto distinte al Catasto Terreni foglio 9 part. 1, 2, 4, 5 e foglio 10 part. 28, 29, 32, 34, 35, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 64, 98.

A ██████████ beni erano pervenuti attraverso i seguenti atti:

- compravendita atto Notaio ██████████ di Roma del 05.05.1964 rep. 8386/3568 trascritto a Rieti il 27.05.1964 n. 1331 Reg. Part. relativamente alle particelle distinte foglio 9 n. 1, 2, 4, 5 e foglio 10 n. 98
- Testamento pubblico di ██████████ ricevuto da Notaio ██████████ di Roma il 26.01.1984 rep. 69 registrato il 10.05.1996 rep. 159783/20468 e accettazione tacita eredità trascritta a Rieti il 10.06.1996 n. 3402 Reg. Part. relativamente alle particelle distinte foglio 10 n. 28, 29, 32, 34, 35, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 64.

Precedenti Proprietari

██████████ 1J proprietario dal 31/08/1978 al 30/12/2005 (ante ventennio) per successione legittima alla madre ██████████

Denuncia di successione n. 37 vol 8329 Ufficio Successioni di Roma non trascritta dal competente ufficio.

Riferito a: particelle di terreno nel Comune di Montopoli di Sabina distinte al Catasto foglio 11 nn. 88 e 94 di cui al corpo E.



Precedenti Proprietari

Proprietari dal **12/06/1992 al 20/09/2010 (ante ventennio)** per successione al padre [REDACTED]
 [REDACTED] - denuncia n. 27 vol. 1008 Ufficio del Registro di Rieti trascritta a Rieti
 in data 04/03/1995 ai nn. Reg. Part. 1453 – e rinuncia all'eredità da parte della madre [REDACTED]
 [REDACTED] on atto reso davanti al cancelliere della Pretura Circondariale di Rieti sez. staccata di
 Poggio Mirteto in data 20.10.1992 rep. n. 132 cron. 20952 reg. a Rieti il 22.10.1992 al n. 1624.
 Accettazione tacita trascritta a Rieti il 03.12.2008 al n. 10397 form.
 Riferito alle particelle distinte al Catasto Terreni Fgl 11 n. 99 e 101 di cui al corpo E.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Identificativo corpo: B - C - D**

Dall'atto Notaio F. [REDACTED] di Roma del 27.05.2008 rep. 16784/6114 risulta che i fabbricati in
 Comune di Poggio Mirteto distinti foglio 10 part. 424 sub 1 graffata part. 425 - fgl 10 part. 424 subalterni
 2, 3, 4, 5 - fgl 10 part. 426 sono stati costruiti in data anteriore al 01.09. 1967 e non si trovano in condi-
 zioni di dover usufruire di condoni.

Con nota del 28.09.2015 in riscontro alla richiesta del CTU, il responsabile del VII Settore Urbanistica ed
 Edilizia Privata del Comune di Poggio Mirteto ha attestato che, a far data dal 27.05.2008, non esistono
 pratiche edilizie relative ai suddetti immobili intestate alla [REDACTED]

Pratiche successive al 28/09/2015**C.I.L.A. prot. 11693 del 26/07/2019**

Intestazione: [REDACTED] in qualità di Custode Giudiziario proc. n. 279/2013 Tribunale di Rieti

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (DPR n. 380/2001)

Lavori: Rimozione copertura in amianto del capannone Agricolo sito nel Comune di Poggio Mirteto di-
 stinto al Catasto dei Fabbricati fgl 10 part. 424 sub 1/L e ricostruzione di nuova copertura in pannelli
 sandwich in lamiera grecata termoisolanti

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione: in data 26/07/2019 al n. di prot. 11693

Ultimazione lavori: 27/09/2019

Ordinanza Sindacale N. 2 del 11/01/2019

Oggetto: Divieto di utilizzo, interdizione, verifica tecnica e messa in sicurezza del fabbricato in Comune
 di Poggio Mirteto distinto fgl 10 part. 424 sub 4 (erroneamente indicato nell'ordinanza come sub 5)

Nota: allo stato attuale l'area su cui insiste il fabbricato risulta recintata con rete metallica su paletti me-
 tallici h=1,50 ml così da interdire l'accesso al fabbricato.

Non risultano presentate pratiche edilizie per il risanamento statico e il ripristino dell'agibilità
 dell'immobile.

C.I.L.A. prot. 8907 del 26/06/2021

Intestazione: [REDACTED] in qualità di Custode Giudiziario proc. n. 279/2013 Tribunale di Rieti

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori asseverata (DPR n. 380/2001)

Lavori: Bonifica dall'amianto di n. 4 fabbricati agricoli propr. Azienda Agricola Paradiso, siti nel Comune
 di Poggio Mirteto loc. Scalo – via Ferrovia n. 9, distinti in Catasto fgl 10 part. 424 sub IM – sub 1 F – sub
 1G e fgl 10 part. 425 sub 1D

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione: in data 26/06/2021 al n. di prot. 8907

Ultimazione lavori: 11/10/2021



7.1 Conformità edilizia:**Identificativo corpo: A**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

non esistono pratiche edilizie, autorizzazioni e/o atti di assenso rilasciati dal Comune di Poggio Mirteto, né depositi di calcoli presso la Regione Lazio – Area Genio Civile di Rieti, relativi alla costruzione della struttura interrata per stoccaggio insilati presente sulla particella distinta fgl 10 n.439 (ved. pag. 12 della presente relazione)

Regolarizzabile mediante:

procedura di sanatoria a mezzo di idoneo titolo edilizio previa acquisizione degli atti di assenso necessari e obbligatori ai sensi della normativa di settore (pratica presso Regione Lazio Uffici del Genio Civile, artt. 55 e 57 L.R. 38/99 ed altri eventuali)

Costi: Oblazione, oneri concessori, spese tecniche complessivamente valutabili in € 5.000,00

Identificativo corpo: B - C - D - E

Non sono riscontrabili difformità edilizie

7.2 Urbanistica:**Identificativo corpo: A (terreni agricoli in Comune di Poggio Mirteto)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comune di Poggio Mirteto
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 397/01 del 20.03.2001
Zone omogenee:	- Zona Agricola E2: foglio 10 n. 28, 29, 34, 35, 42, 439, 44, 45, 48, 49, 52, 64, 72 (parte), 336 - Zona Agricola E3: foglio 10 n 72 (parte) - Zona Agricola E4: foglio 9 n. 1, 2, 4, 5, foglio 10 n. 30, 89, 97, 98 - Viabilità ferroviaria : foglio 10 n. 32
Norme tecniche di attuazione:	- Zona Agricola E2 Superficie fondiaria min. 30.000 mq I.F. fondiaria 0,015 Volume max accorpabile 900 mc Altezza max 6,50 ml Distanza dai confini e strade 10 ml Distanza dai fabbricati 20 ml - Zona E3 Superficie fondiaria min. 50.000 mq I.F. fondiaria - Volume max accorpabile 900 mc Altezza max 6,50 ml Distanza dai confini e strade 10 ml Distanza dai fabbricati 20 ml - Zona Agricola E4 Agricola non trasf.

Vincoli P.T.P.

- Valle Fiume Tevere : riferito a tutte le particelle del corpo A.

- Area di esondazione : riferito alle particelle distinte foglio 9 n. 1, 2, 4, 5 e foglio 10 n. 98, 30, 89,



97.

- Territori coperti da boschi e forestali : riferito alle particelle distinte foglio 10 n. 35, 42, 439, 44, 45, 48, 49, 52, 64, 72.
- Fiumi Torrenti e Corsi d'acqua : riferito a particelle distinte foglio 10 n. 72, 89, 97.

Identificativo corpo: B (fabbricati per attività agricole D10 in Comune di Poggio Mirteto)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comune di Poggio Mirteto
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 397/01 del 20.03.2001
Zona omogenea:	- Zona agricola E2: foglio 10 part. 425 -Zona Agricola E4 foglio 10 part. 424
Norme tecniche di attuazione:	- Zona Agricola E2 Superficie fondiaria min. 30.000 mq I.F. fondiaria 0,015 Volume max accorpabile 900 mc Altezza max 6,50 ml Distanza dai confini e strade 10 ml Distanza dai fabbricati 20 ml - Zona Agricola E4 Agricola non trasf.

Vincoli P.T.P.

- Valle Fiume Tevere : riferito a entrambe le particelle del corpo B.
- Area di esondazione : riferito alla particella distinta foglio 10 n. 424
- Fiumi Torrenti e Corsi d'acqua : riferito a entrambe le particelle del corpo B

Identificativo corpo: C (abitazioni di tipo economico A3 in Comune di Poggio Mirteto)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comune di Poggio Mirteto
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 397/01 del 20.03.2001
Zona omogenea:	- Zona Agricola E4 Agricola non trasf.

Identificativo corpo D (abitazione in villini A7 in Comune di Poggio Mirteto)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comune di Poggio Mirteto
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 397/01 del 20.03.2001
Zona omogenea:	Zona Agricola E2
Norme tecniche di attuazione:	Superficie fondiaria min. 30.000 mq I.F. fondiaria 0,015 Volume max accorpabile 900 mc Altezza max 6,50 ml Distanza dai confini e strade 10 ml Distanza dai fabbricati 20 ml



Identificativo corpo: E (Terreni agricoli in Comune di Monopoli di Sabina)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comune di Monopoli di Sabina
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 5053 del 29.09.1998 (B.U.R. 30.01.1999.N. 3)
Zona omogenea:	E (Agricola) - sottozona E1
Norme Tecniche di Attuazione: .	Valgono le norme del PRG vigente fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n. 38 del 22.12.1999 titolo IV capo ii e successive modifiche e integrazioni NTA Sottozona E1 (stralcio) <i>"Gli edifici adibiti ad abitazioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a 30.000 mq che costituisce l'unità aziendale minima e possono avere una superficie max di 300 mq per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. L'altezza massima dell'edificio non potrà essere superiore a 6,50 ml. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq per ogni 5.000 mq di terreno ed un'altezza massima di 3,20 ml calcolata alla gronda. I limiti dimensionali massimi dei soli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) presentato ai sensi del presente articolo"</i>

Vincoli : Tutte le particelle ricadono nelle aree tutelate dal Piano Territoriale Paesistico come previsto dalla L.R. n. 24/1998 e modificata dalla L.R. n. 25/1998 riguardanti "pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico".



Descrizione: **Terreni Agricoli** identificati corpo A

(Aggiornamento al 21/03/2022)

Terreni ricadenti nella valle del fiume Tevere, alluvionali, pianeggianti, accessibili e lavorabili, confinanti con fiume Tevere, fosso Aia, ferrovia Roma-Orte-Firenze

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie catastale complessiva mq **1.495.688,00**

Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Terreni seminativi	Superficie catastale	1.427.497,00	1,00	1.427.497,00
Bosco ceduo	Superficie catastale	60.531,00	1,00	60.531,00
Pascolo	Superficie catastale	5.540,00	1,00	5.540,00
Pascolo cespugliato	Superficie catastale	2.120,00	1,00	2.120,00
		1.495.688,00		1.495.688,00

ACCESSORI**Impianto per stoccaggio insilati**Descrizione

Costituito da n. 3 trincee ubicate nella particella distinta fgl 10 n. 439, due delle quali di dimensioni planimetriche interne ml 35,00 x 8,00 circa e profondità max 3,55 ml circa, ed una di dimensioni planimetriche ml 26,20 x 9,90 circa e profondità max 2,60 ml.

Nel complesso la capacità di stoccaggio dell'impianto risulta pari a circa 2.500 mc

Le prime due trincee sono realizzate mediante scavo su terreno acclive e costruzione di muri di contenimento contro terra in blocchi di tufo spess. 35 cm con l'inserzione di elementi strutturali in c.a.; la terza trincea è realizzata con pannelli prefabbricati e pavimentazione in battuto di cemento;

L'impianto è accessibile sia dalla strada comunale che si diparte da via Dogana, sia dalle strade interne all'Azienda Agricola.

Valutazione

Stima in base al Valore della costruzione

Costo della costruzione a nuovo €	Coeff. di riduzione età/stato (età 35 anni)	Valore attuale €
96.350,00 (da computo)	0,55	53.000.00



Descrizione: **Fabbricati per Attività Agricole [D10]** identificati corpo B

(Aggiornamento al 13/01/2022)

Trattasi di Azienda Agricola, volta all'allevamento di mucche da latte razza Frisona, ubicata in località Poggio Mirteto Scalo a confine con la linea ferroviaria.

L'Azienda si compone di 20 fabbricati distribuiti sulle particelle foglio 10 nn. 424 e 425, catastalmente distinti particella 424 graffata part. 425 sub 1 lettere da A a V, graficamente individuati nell'elaborato planimetrico catastale che si allega col n. 8.

Fabbricato "A" – Tettoia Fienile

Attualmente destinato a deposito macchine agricole.

Struttura: in ferro con montanti in profilati HE 140 aperta sui quattro lati; copertura: in parte lastre fibrocemento (eternit), in parte lamiera; dimensioni planimetriche circa ml 18 x 16; superficie mq 288; altezza min 4,00 ml - max 6 ml circa.

Stato di conservazione: *la copertura in fibrocemento presenta rotture e fori dovuti al degrado della matrice contenente amianto; accettabile lo stato conservativo della copertura in lamiera e della struttura metallica.*

Fabbricato "B" – Tettoia Fienile

Trattasi di capannone tipico attualmente destinato a rimessa macchine agricole.

Struttura: in ferro con montanti in profilati HE 140 chiusa con tamponature in muratura; copertura in lastre in fibrocemento (eternit) in parte e in lamiera in parte; dimensioni planimetriche circa ml 18 x 16; superficie mq 288; altezza min 4,00 ml - max 6 ml circa; tramezzo divisorio interno in muratura; n.2 ingressi carrabili con porte in lamiera.

Stato di conservazione: *sufficiente lo stato conservativo della struttura metallica e della copertura; una parte della tamponatura (circa mq 10) presenta segni di dissesto.*

Fabbricato "C" – Tettoia Fienile

Attualmente destinato a rimessa macchine agricole

Struttura: in ferro con montanti in profilati HE 120; copertura in lamiera su capriate metalliche; dimensioni planimetriche circa ml 14 x 7,20; superficie mq 100; altezza min 3,40 ml - max 4,50 ml circa; tamponatura parziale su tre lati (due lunghi e uno corto) in muratura di blocchi di tufo, altezza 2,60 ml,

Stato di conservazione: *vistosa lesione ad andamento orizzontale interessante il muro longitudinale contro terra (prodottasi a seguito del sisma del 2016); sufficiente lo stato conservativo della struttura e della copertura.*

Fabbricato "D" – Granaio

Struttura: in muratura di mattoni e tufi; copertura a 2 falde realizzate in pannelli sandwich in lamiera grecata termoisolanti; dimensioni planimetriche circa ml 20,50 x 8; superficie mq 164; altezza ml 6,00 - 7,50 circa; ingresso carrabile con porta in lamiera; annessi: locale tecnico, dim 4,20 x 3,70, in muratura di blocchi di cemento e copertura in tegole marsigliesi, pesa, aspiratore.

Stato di conservazione: *il fabbricato, oggetto di intervento di rifacimento della copertura nel 2021, si presenta in buono stato di conservazione.*

Fabbricato "E" - Tettoia Fienile

Attualmente destinato a deposito macchine agricole

Struttura: in ferro con montanti in profilati HE 140 e capriate, aperta sui quattro lati; copertura pannelli in lamiera; dimensioni planimetriche circa ml 16,40 x 8,30; superficie mq 136; altezza 4,00 ml - 5,20 ml circa.

Stato di conservazione: *il fabbricato presenta un accettabile stato di conservazione.*

Fabbricato "F" - Porcilaia

Immobile già costituito da n. 6 stallette con cortiletto e antistante tettoia in Eternit; struttura: in muratura



di blocchi di tufo; copertura a tetto a due falde con manto in tegole marsigliesi; dimensioni planimetriche circa ml 18 x 6; superficie mq 108; altezza 2,16 - 2,80 ml circa; dimensioni tettoia 6x4 ml circa.

Stato di conservazione: immobile collabente, in condizioni di collasso statico; a seguito di intervento di bonifica amianto e messa in sicurezza, realizzato nel 2021, la tettoia in Eternit è stata rimossa e l'area è stata recintata con rete metallica.

Fabbricato "G" - Lavatoio/Fontana/Forno

Struttura: complesso costituito da fontana con vasca uso lavatoio e adiacente forno, coperti da tettoia in pannelli di eternit su travi in legno sostenute da pilastri di mattoni; dimensioni fontana 1,80 x 5,30; dimensioni planimetriche tettoia circa ml 7 x 3; superficie mq 30 circa; altezza 2,50 ml circa.

Stato di conservazione: immobile collabente, in condizioni di collasso statico; a seguito di intervento di bonifica amianto e messa in sicurezza, realizzato nel 2021, i pannelli di copertura sono stati rimossi e l'area è stata recintata con pannelli in lamiera metallica fissati a pali in legno di castagno.

Fabbricato "H" - Magazzini e Locali lavoro

Complesso costituito da locali non residenziali, ubicati ai piani secondo sottostrada, primo sottostrada e piano terra del fabbricato in muratura di 4 piani catastalmente distinto fgl 10 part. 424, sviluppanti una superficie lorda complessiva (muri interni ed esterni compresi) di 472mq circa, di cui 220 mq circa al piano secondo sottostrada, 102 mq circa al piano primo sottostrada e 150 mq circa al piano terra.

Piano secondo sottostrada comprende:

- n. 2 locali destinati ad officina, dim. interne rispettivamente 5,00 x 4,30 e 5,00x3,40; superficie complessiva mq 38 circa; altezza 3,00 ml circa; solai di copertura in travi NP e voltine; pavimento in cemento; impianto elettrico a vista in canaline.
- locale destinato a deposito mangimi dim. interne 7,70 x 6,60 ml circa; superficie circa 50 mq; altezza max 5,50 ml, copertura volta a botte; ingresso carrabile con portone in legno; pavimento in cemento; impianto elettrico a vista con canaline.
- locale destinato a officina e deposito carburanti stesse caratteristiche e dimensioni precedente locale; soppalco in legno superficie 25 mq circa.

Piano primo sottostrada comprende:

- n. 2 magazzini superficie complessiva netta 35 mq circa; altezza 2,60 ml circa; pavimento in cemento; impianto elettrico a vista in canaline.
- portico dim. circa ml 8,40 x 4,60; superficie 38 mq circa, altezza 2,15 ml.

Piano terra comprende:

- n. 2 locali comunicanti destinati a granai; dim. interne rispettivamente circa 13,00 x 7,00 ml e ml 7,00 x 4,30 ml; superficie complessiva mq 120 circa; solaio di copertura in travi NP e voltine; altezza 3,00 ml circa; pavimento in cemento; privi di impianti.

Stato di conservazione: lo stato di conservazione della struttura (muri e solai) non presenta variazioni rispetto a quanto evidenziato all'epoca di redazione della Perizia (2015).

Fabbricato "I" - Rimessa attrezzi agricoli

Costituito da:

- un manufatto in muratura di blocchi di tufo con copertura a falda inclinata in lamiera, dotato di n. 2 ingressi carrabili con porte in lamiera; dimensioni planimetriche circa ml 22,40 x 4,50, superficie circa 100 mq, altezza media circa 4,00 ml.
- una tettoia posta in aderenza, struttura in legno, copertura in lamiera ondulata, superficie circa 50 mq.

Stato di conservazione: parte del muro in tufo lato ferrovia si trova in condizioni di dissesto statico.

Fabbricato "L" - Tettoia Alimentazione

Comprende:

- tettoia avente struttura costituita da muri longitudinali in mattoni e telaio centrale in profilati HE 100; dimensioni ml 30 x 10 circa; superficie 300 mq circa; copertura a falda inclinata in pannelli sandwich in lamiera grecata termoisolanti; altezza media 4,00 ml circa;
- pensilina, posta a protezione della mangiatoia, in lamiera su intelaiatura metallica; larghezza 3,80 ml;



superficie 115 mq circa.

Stato di conservazione: *il fabbricato, oggetto di intervento di rifacimento della copertura nel 2019, presenta nel complesso un buono stato di conservazione.*

Fabbricato "M" - Tettoia Alimentazione

Struttura: in ferro formata da tre ordini di montanti in profilati HE 140 ; copertura a due falde spioventi in pannelli sandwich in lamiera grecata termoisolanti; dimensioni planimetriche ml 45 x 19 circa; superficie mq 850 circa ; altezza var. 3,50 - 6,50 circa; box interni in tubolare; mangiatoia in muratura; annessi n. 2 silos mangimi.

Stato di conservazione: *il fabbricato, oggetto di intervento di rifacimento della copertura nel 2021, si presenta in buono stato di conservazione.*

Fabbricato "N" – Stalla

Comprende:

- fabbricato principale in muratura di tufi; copertura a due falde spioventi realizzate in travi NP, tavelloni e sovrastante lastre in eternit; dimensioni planimetriche circa ml 47 x 14 circa ; superficie mq 670 circa ; altezza 3,80 - 5,50 circa; all'interno sala mungitura con impianto meccanizzato.
- tettoia dimensioni ml 3,80 x 48 circa posta in aderenza al lato più lungo del fabbricato; superficie 182 mq circa; struttura in profilati HE 14, copertura in lastre di fibrocemento.
- n. 2 locali destinati a sala frigo latte posti in aderenza al lato minore del fabbricato, dimensioni circa 5 x 5 ml ognuno; pareti interne maiolicate.
- n 2 vasche esterne in muratura, destinate a concimaia e letamaia.

Stato di conservazione: *buono lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato principale e dei locali frigo latte; si registra un incipiente degrado del materiale di copertura contenente amianto-*

Fabbricato "O" - Tettoia Alimentazione

Struttura: due ordini di montanti in profilati HE 140 ; copertura a falda unica in lamiera; dimensioni planimetriche circa ml 28 x 8,5; superficie mq 240 circa; altezza 3,10 - 3,25 ml circa; mangiatoia in muratura.

Stato di conservazione: *avanzato stato di corrosione delle lamiere di copertura, non più idonee a proteggere l'ambiente sottostante*

Fabbricato "P" - Tettoia Alimentazione

Stesse caratteristiche del fabbricato precedente; dimensioni planimetriche circa ml 77 x 5,60 circa; superficie mq 430 circa; altezza 3,00 - 3,25 circa.

Stato di conservazione: *vedi Fabbricato precedente*

Fabbricato "Q" - Tettoia Alimentazione e Ricovero Vitelli

Struttura: montanti in profilati HE 140 e tamponatura parziale in blocchi di tufo; copertura a falda unica in lamiera ; dimensioni planimetriche circa ml 32 x 5,95 circa; superficie mq 190 circa; altezza 3,40 - 2,70 circa; annesso locale deposito in muratura.

Stato di conservazione: *sufficiente relativamente alla struttura e alla copertura; rimossa per eccessivo degrado la preesistente chiusura in lamiera.*

Fabbricato "R" - Tettoia Alimentazione

Struttura: telaio centrale, costituito da 9 montanti in profilati HE 100 con traverso superiore, portante la copertura in lamiera; dimensioni planimetriche circa ml 32 x 5; superficie mq 160 circa ; altezza 3 ml circa.

Stato di conservazione: *Il manufatto presenta un discreto stato di conservazione.*

Fabbricato "S" – Tettoia Fienile

Attualmente destinato ad alimentazione bovine

Struttura: 4 ordini di montanti in profilati HE 140; copertura capriate metalliche e lastre eternit nel corpo centrale - lamiera nei due corpi laterali ; dimensioni planimetriche circa ml 25 x 26,50 circa; superficie mq 660 circa ; altezza min 4,00 ml - max 6 ml circa.



Stato di conservazione: *in degrado la copertura centrale in fibrocemento, nella quale si notano rotture e distacchi di materiale; sufficiente lo stato conservativo della struttura metallica e dei corpi laterali in lamiera*

Fabbricato "T" - Tettoia Alimentazione

Struttura: telaio centrale, costituito da 9 montanti in profilati HE 100 con traverso superiore, portante copertura in lamiera; dimensioni planimetriche circa ml 32 x 5,60; superficie mq 180 circa ; altezza 3 ml circa.

Stato di conservazione: *avanzato stato di corrosione delle lamiere della copertura e dissesto della struttura di sostegno i cui collegamenti imbullonati sono danneggiati e allentati.*

Fabbricato "U" – Tettoia Fienile

Costituito da tre corpi disposti ortogonalmente l'uno rispetto all'altro

- 1° corpo: dim. ml 19 x 7 circa , superficie 130 mq circa; struttura metallica con montanti in profilati HE 120 cordolo perimetrale h 80 cm circa in c.a; copertura a falda unica in lamiera; altezza 3,30 - 3,40.

- 2° corpo: dimensioni ml 13 x 8 circa, superficie 104 mq circa; struttura in legno; copertura in lamiera; altezza ml 3,30 - 4,40 circa.

- 3° corpo: dimensioni ml 7 x 12 circa; superficie 84 mq circa; struttura formata da montanti e travi in legno, copertura in lamiera; altezza 4,40 - 3,50 circa.

Stato di conservazione: *il primo corpo in struttura metallica, presenta un sufficiente stato di conservazione; i due corpi aventi struttura lignea si trovano in condizione di collasso statico.*

Fabbricato "V" - Tettoia Fienile

Attualmente destinato a stabulazione delle bovine.

Struttura: metallica formata da montanti in profilati HE e capriate; cordolo in c.a. sp 20 cm h 50 cm; copertura a falda unica spiovente in lamiera; dimensioni planimetriche circa ml 30 x 8 circa ; superficie mq 240 circa; altezza max. 4,00 ml - min. 3,25 ml circa.

Stato di conservazione: *Il fabbricato presenta un discreto stato di conservazione.*

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva circa **6.337 mq** (di cui 5007 mq circa costituiti da tettoie e/o capannoni chiusi e circa 1.330 mq da altre strutture).

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie equiv (mq)
Fabbricato A – Tettoia Fienile	Superficie coperta	288,00	1,00	288,00
Fabbricato B – Tettoia Fienile	Superficie coperta	288,00	1,00	288,00
Fabbricato C – Tettoia Fienile	Superficie coperta	100,00	1,00	100,00
Fabbricato D – Granaio /locale tecnico	Superficie coperta	180,00	1,00	180,00
Fabbricato E – Tettoia aperta	Superficie coperta	136,00	1,00	136,00
Fabbricato F - Porcilaia	Superficie lorda	108,00	1,00	108,00
Fabbricato G – Lavatoio /Fontana/Forno	Superficie complessiva	30,00	1,00	30,00



Fabbricato H - Magazzini e locali non residenziali piano 2° sottostrada	superficie lorda	220,00	1,00	220,00
Fabbricato H - Magazzini e locali non residenziali piano 1° sottostrada	superficie lorda	102	1,00	102,00
Fabbricato H - Magazzini e locali non residenziali piano terra	superficie lorda	150,00	1,00	150,00
Fabbricato I - Rimessa attrezzi agricoli (capannone)	Superficie coperta	100,00	1,00	100,00
F Fabbricato I - Rimessa attrezzi agricoli (tettoia)	Superficie coperta	50,00	1,00	50,00
Fabbricato L - Tettoia alimentazione	Superficie coperta	415,00	1,00	415,00
Fabbricato M - Tettoia alimentazione	Superficie coperta	850,00	1,00	850,00
Fabbricato N - Stalla	Superficie lorda	670,00	1,00	670,00
Fabbricato N - Tettoia	Superficie coperta	182,00	1,00	182,00
Fabbricato N - Sale frigo latte	Superficie lorda	50,00	1,00	50,00
Fabbricato O - Tettoia alimentazione	Superficie coperta	240,00	1,00	240,00
Fabbricato P - Tettoia alimentazione	Superficie coperta	430,00	1,00	430,00
Fabbricato Q - Tettoia alimentazione e ricovero vitelli	Superficie coperta	190,00	1,00	190,00
Fabbricato R - Tettoia alimentazione	Superficie coperta	160,00	1,00	160,00
Fabbricato S - Tettoia	Superficie coperta	660,00	1,00	660,00
Fabbricato T - Tettoia alimentazione	Superficie coperta	180,00	1,00	180,00
Fabbricato U - Tettoia Fienile	Superficie coperta	318,00	1,00	318,00
Fabbricato V - Tettoia Fienile	Superficie coperta	240,00	1,00	240,00
	Superficie Totale	6.337,00		6.337,00



Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A3]** identificate corpo C

Il corpo C è costituito da 4 abitazioni di tipo economico (cat. A/3), analoghe per caratteristiche, ubicate in località Poggio Mirteto Scalo, in zona agricola, facenti parte del fabbricato distinto fgl 10 part. 424, contraddistinte dai subalterni catastali sub 2, sub 3, sub 4, sub 5.

Il fabbricato, nel suo insieme, è articolato in 4 piani (piano secondo sottostrada, piano primo sottostrada, piano terra e piano primo), presenta struttura in muratura di pietrame, solai in ferro a voltine, tetto in travi di legno, e manto in tegole.

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE ABITAZIONI

Abitazione distinta fgl 10 part. 424 sub 2 - via Ferrovia civ. 11 int. 1 ubicata al piano primo sottostrada.

Composta da: cucina, camera con balcone, bagno, ripostiglio, disimpegno, n. 2 cantine tra loro comunicanti; superfici nette: vani principali e accessori diretti 58 mq circa, balcone 2,50 mq circa, cantine 30 mq circa; superfici lorde vani principali e accessori diretti 82 mq circa, cantine 44,50 mq circa; superficie lorda complessiva, muri interni ed esterni e balcone compresi (ossia l'ingombro totale dell'immobile) circa 129 mq; altezza interna: 2,90 ml circa.

Componenti Edilizie e Costruttive: Infissi esterni: legno con vetri semplici, persiane in legno, condizioni: pessime; porte interne: telaio e pannelli centrali in legno, condizioni: pessime; pavimenti: marmette di cemento (camera, disimpegno bagno), mattoni (cucina), condizioni: scarse; scala: ubicazione esterna, gradini in cemento; condizioni: sufficienti.

Impianti: elettrico: sottotraccia da revisionare; idrico: sottotraccia, tubi in acciaio, da revisionare.

Condizioni generali dell'immobile: in stato di abbandono.

Abitazione distinta fgl 10 part. 424 sub 3 - via Ferrovia civ. 10 int. 2 ubicata al piano terra.

Composta da: soggiorno/cucina, due camere, bagno, disimpegno, terrazzo a livello, cantina; superfici nette: vani principali e accessori diretti 72 mq circa, terrazzo a livello 20 mq circa, cantina 19 mq circa; superfici lorde: vani principali e accessori diretti 92 mq circa, cantina 23 mq circa; superficie lorda complessiva, muri interni ed esterni e terrazzo a livello compreso (ossia l'ingombro totale dell'immobile) circa 135 mq; altezza interna: 2,90 ml e 2,70 ml circa.

Componenti Edilizie e Costruttive: Infissi esterni: alluminio, vetri termoacustici isolanti, persiane in alluminio, condizioni: buone; porte interne: in legno tamburate, condizioni: sufficienti (nota: mancano due porte); pavimenti: marmette di cemento (soggiorno/cucina e camera), mattoni (disimpegno), ceramica (bagno), grès (terrazzo a livello), condizioni: sufficienti; scala: ubicazione esterna, gradini in piastrelle di grès, condizioni: sufficienti.

Impianti: elettrico: sottotraccia; idrico: sottotraccia; riscaldamento: alimentazione GPL, radiatori alluminio.

Condizioni generali dell'immobile: discreta; l'abitazione è destinata ad alloggio degli operai dell'azienda agricola Paradiso

Abitazione distinta fgl 10 part. 424 sub 4 - via Ferrovia civ. 8 int. 3 ubicata al piano terra.

Composta da: soggiorno, cucina, tre camere, bagno, disimpegno, terrazzo e rampa di accesso, cantina posta al piano primo sottostrada; superfici nette: vani principali e accessori diretti 65 mq circa, terrazzo e rampa 15 mq circa, cantina 21 mq circa; superfici lorde: vani principali e accessori diretti 90 mq circa, cantina 28 mq circa; superficie lorda complessiva, muri interni ed esterni e terrazzo con rampa compresi (ossia l'ingombro totale dell'immobile) circa 133 mq; altezza interna: 2,80 ml circa.

Componenti Edilizie e Costruttive: Infissi esterni: alluminio, vetri termoacustici isolanti, persiane in alluminio; porte interne: in legno tamburate; portone di ingresso: a due ante in doghe di legno; pavimenti: marmette di cemento (cucina, camere, disimpegno), ceramica (bagno), cotto (terrazzo e rampa);

Impianti: elettrico: sottotraccia; idrico: sottotraccia; riscaldamento: camino a legna (soggiorno).

Condizioni Generali dell'immobile: Fabbricato in situazione di dissesto statico, oggetto di Ordinanza Sindacale N. 2 del 11/01/2019 (divieto di utilizzo e interdizione accesso)



Abitazione distinta fgl 10 part. 424 sub 5 - via Ferrovia civ. 9 int. 4, ubicata al piano primo

Composta da: terrazzino, cucina, tre camere, corridoio, bagno con antibagno pensili, cantina posta al piano primo sottostrada; superfici nette: vani principali e accessori diretti 69 mq circa, terrazzino 3,50 mq circa, cantina 30 mq circa; superfici lorde: vani principali e accessori diretti 95 mq circa, cantina 42 mq circa; superficie lorda complessiva, muri interni ed esterni e terrazzino compresi (ossia l'ingombro totale dell'immobile) circa 140 mq; altezza interna: 3,00 ml circa (camere), 2,30 (bagno ed antibagno).

Componenti Edilizie e Costruttive: infissi esterni: alluminio, vetri termoacustici isolanti, persiane in alluminio, condizioni: buone; porte interne: telaio e pannelli centrali in legno, condizioni: scarse; portone di ingresso: a due ante in doghe di legno, condizioni: sufficienti; pavimenti: marmette di cemento (cucina e camere), ceramica (bagno), grès (terrazzino), condizioni: sufficienti; scala esterna in muratura, rivestimento gradini in travertino.

Impianti: elettrico: sottotraccia, idrico: sottotraccia; riscaldamento: autonomo, caldaia murale alimentazione GPL, radiatori in alluminio.

Condizioni Generali dell'immobile: necessita manutenzione (cucina mancante di lavello e zona cottura) -

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda delle 4 abitazioni circa mq 536,50

Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Abitazione int. 1 Vani principali ed accessori diretti	superficie lorda	82,00	0,60	49,20
Abitazione int. 1 Balcone	superficie netta	2,50	0,25	0,63
Abitazione int. 1 Cantina	superficie lorda	44,00	0,20	8,80
Abitazione int. 2 Vani principali ed accessori diretti	superficie lorda	92,00	0,80	73,60
Abitazione int. 2 Cantina	superficie lorda	23,00	0,20	4,60
Abitazione int. 2 terrazzo a livello	superficie netta	20,00	0,25	5,00
Abitazione int. 3 Vani principali ed accessori diretti	superficie lorda	90,00	1,00	90,00
Abitazione int. 3 Cantina	superficie lorda	28,00	0,20	5,60
Abitazione int. 3 terrazzo e rampa	superficie lorda	15,00	0,25	3,75
Abitazione int. 4 Vani principali ed accessori diretti	superficie lorda	95,00	0,80	76,00
Abitazione int. 4 Cantina	superficie lorda	42,00	0,20	8,40
Abitazione int. 4 terrazzino	superficie netta	3,00	0,25	0,75
		536,50		326,33



Descrizione: **Abitazione categoria A7** identificata corpo **D**

Fabbricato di due piani, da cielo a terra, nel quale è ricavata un'abitazione composta da cucina, 2 camere bagno e ripostiglio al piano terra, tre camere, corridoio, bagno al piano primo.

Superficie coperta circa 100 mq; superficie utile abitabile circa 112 mq; superficie totale lorda (ingombro totale dell'immobile) circa 180 mq.

Annessi: forno, porcilaia e corte esclusiva di superficie pari a circa mq 1180 al netto delle superfici dei fabbricati.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

L'unità immobiliare è identificata: Via Dogana n. 9; ha un'altezza interna di circa: 3,15 ml al piano terra; 3,20 ml primo piano.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra,

Condizioni Generali: l'immobile si trova in stato di abbandono; parte del piano terra è utilizzato come ricovero per ovini.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde ; struttura : legno ; manto: tegole portoghesi; condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele ; materiale: muratura ; ubicazione: interna ; rivestimento gradini: marmo ; condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: travi in ferro e tavelloni ; condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Nota: Muratura di pietrame di tufo con ricorsi in mattoni, spess. 50 cm

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; protezione: scuretti ; materiale protezione: legno ; condizioni: pessime - Nota: Grate in ferro nelle finestre del piano terra
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: telaio in legno e pannelli ; condizioni: pessime
Pavimenti	materiale: marmette di cemento ; condizioni: scarse - Nota: Pavimento in mattoni in una camera del primo piano
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno tipo mercantile ; condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno ; materiale: piastrelle ceramica ; altezza 1,50 ml ; condizioni: pessime

Impianti:

Impianto elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; condizioni: non funzionante
Impianto Idrico	tipologia: sottotraccia ; condizioni: non funzionante
Impianto termico	tipologia: camino a legna nella cucina p. t.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Vani principali e accessori diretti	superficie lorda	157,00	0,5	78,50
Vano scala	sup reale lorda	18,00	0,25	4,50
Ripostiglio	sup reale lorda	5,00	0,20	1,00
		180,00		84,00

Accessori:

D.1 - Porcilaia	Costituita da tre box coperti due dei quali con antistante cortiletto Sviluppa una superficie complessiva di 24 mq circa Condizioni generali: stato di degrado e di abbandono Valore a corpo: € 3.500,00
D.2 - Forno	Struttura in muratura di mattoni, copertura a tetto a due falde con tegole marsigliesi. Sviluppa una superficie complessiva di 10 mq circ Condizioni generali: discrete Valore a corpo: € 5.000,00
D.3 - Corte pertinenziale	Superficie netta 1.180 mq circa Valore a corpo: € 3.900,00



Descrizione: **Terreno Agricolo** identificato corpo E

Il corpo E è un appezzamento di terreno agricolo a coltura varia di complessivi 35.010 mq (3 ettari 50 are 10 ca) formato da quattro particelle, tre delle quali accorpate, distinte al Catasto Terreni foglio 11 n. 88, 94, 99, e 101 situate in Comune di Montopoli (RI) località Granica, tra il fiume Farfa e la strada provinciale Romana da cui sono accessibili. Il suolo, di natura alluvionale, presenta giacitura pianeggiante.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di mq **35.010,00** catastali

Forma irregolare

Giacitura piana

Terreno sedimentario a granulometria varia

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie mq	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Terreno seminativo part. 88 porz. AA; part. 94 porz. AA; part. 99 porz. AA; part. 101	Sup. catastale	18.530,00	1,00	18.530,00
Uliveto part. 88 porz. AB; part. 94 porz. AB; part. 99 porz. AB	Sup. catastale	16.480,00	1,00	16.480,00
		35.010,00		35.010,00

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

Il valore del compendio pignorato, già determinato nel 2015 come somma dei valori di mercato dei singoli beni di cui si compone, è stato aggiornato alla luce:

- 1 - dello stato di conservazione degli annessi agricoli (capannoni e tettoie), alcuni dei quali, trascorsi sette anni dalla prima valutazione, mostrano un forte degrado a causa del deterioramento dei materiali di copertura (fibrocemento e/o lamiera), mentre altri (ristrutturati a seguito di interventi eseguiti negli anni 2019 e 2021), mostrano uno stato di conservazione migliore del precedente;
- 2 - della perdita di valore delle abitazioni e in genere dei fabbricati, che negli ultimi anni hanno fatto registrare sul mercato una costante significativa riduzione del prezzo;
- 3 - del valore dell'impianto di stoccaggio insilati insistente sulla particella di terreno distinta fgl 10 n. 439, non rilevato e stimato nella Perizia del 2015.

L'aggiornamento è stato effettuato introducendo opportuni coefficienti, da applicare ai valori di stima del 2015, determinati:

- per gli annessi agricoli (capannoni e tettoie del corpo B), in base all'attuale stato di conservazione e manutenzione dei singoli manufatti;
- per i fabbricati (magazzini corpo B e abitazioni corpi C, D) in base alla svalutazione monetaria registrata negli ultimi anni;



I primi (*coefficienti stato conservativo*) sono stati valutati a seguito di sopralluogo effettuato in data 13/01/2022, e corrispondono alla seguente scala:

$I_c < 1$ (stato di conservazione peggiorato rispetto al 2015)

$I_c = 1$ (stato di conservazione invariato rispetto al 2015)

$I_c > 1$ (stato di conservazione migliorato rispetto al 2015)

I secondi (*coefficienti svalutazione*) sono stati determinati in base alla variazione dei valori di mercato delle abitazioni registrati dall'Agenzia delle Entrate (OMI), variazione che, per il per il Comune di Poggio Mirteto/zona Ferrovia, nel periodo 2015 – 2021, risulta pari a circa 0,65 per le abitazioni di tipo economico e 0,70 per le abitazioni cat. A/7.

- Per il fabbricato n. int. 3, distinto fgl 10 part. 424 sub 4, attualmente in condizioni di dissesto statico, non accessibile e non utilizzabile, l'adeguamento del valore è stato basato sul valore di trasformazione (potenziale valore dell'immobile a seguito di risanamento statico detratti i costi dei lavori di risanamento).
- per impianto di stoccaggio insilati di cui alla particella fgl 10 n. 439, la stima (non presente nell'elaborato di Perizia originale) è stata effettuata con riferimento al valore attuale di costruzione deprezzato mediante l'applicazione di un coefficiente determinato in funzione della vetustà (circa 40 anni) e dello stato di conservazione:

Non sono stati modificati i valori dei terreni (corpi A , E), meno suscettibili di variazione, per i quali peraltro non si dispone, relativamente alla provincia di Rieti, di rilevamenti dell'Agenzia del Territorio (Valori Agricoli Medi per tipo di coltura) aggiornati a dopo il 2013.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Poggio Mirteto; Catasto di Monopoli di Sabina ;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Uffici del Registro di Rieti; Ufficio Tecnico di Poggio Mirteto,; Ufficio Tecnico del comune di Monopoli di Sabina; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI); Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti ; M. Tamborrino "Come si Stima il Valore degli Immobili" - Ed. Il Sole 24 Ore.

8.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A (Terreni Agricoli)

Destinazione	Valore di stima 2015 (€)	Coefficiente adeguamento	Valore di stima 2021 (€)
Terreni seminativi	1.855.746,10	1,00	1.855.746,10
Bosco ceduo	33.292,05	1,00	33.292,05
Pascolo	1.939,00	1,00	1.939,00
Pascolo cespugliato	445,20	1,00	445,20
Valore terreni	1.891.422,35		1.891.422,35
Valore accessori (trincee stocc. part. 439)	0,00		53.000,00
Valore complessivo corpo intero	1.891.422,35		1.944.422,35
Valore complessivo diritto e quota	1.891.422,35		1.944.422,35



Identificativo corpo: B (Fabbricati per Attività Agricole D10)

<i>Destinazione</i>	<i>Valore di stima 2015 (€)</i>	<i>Coeff. stato conservativo</i>	<i>Valore di stima 2021 (€)</i>
Fabbricato A – Tettoia Fienile	36.000,00	0,85	30.600,00
Fabbricato B – Tettoia Fienile	72.000,00	0,95	68.400,00
Fabbricato C – Tettoia Fienile	15.000,00	0,80	12.000,00
Fabbricato D – Granaio	54.000,00	1,70	70.200,00
Fabbricato E – Tettoia Fienile	13.600,00	1,00	13.600,00
Fabbricato F - Porcilaia	16.200,00	0,25	4.050,00
Fabbricato G - Lavatoio / Fontana Forno	10.000,00	0,25	2.500,00
Fabbricato H - Magazzini e locali non residenziali piano 2° sottostrada	132.000,00	0,85 Adeguamento valore mercato	112.200,00
Fabbricato H - Magazzini e locali non residenziali piano 1° sottostrada	24.000,00	0,65 Adeguamento valore mercato	15.600,00
Fabbricato H - Magazzini e locali non residenziali piano terra	70.000,00	0,80 Adeguamento valore mercato	56.000,00
Fabbricato I - Rimessa attrezzi agricoli (capannone)	15.000,00	1,00	15.000,00
Fabbricato I – Rimessa attrezzi agricoli (Tettoia)	2.500,00	1,00	2.500,00
Fabbricato L - Tettoia alimentazione	58.100,00	1,30	75.530,00
Fabbricato M - Tettoia alimentazione	136.000,00	1,30	176.800,00
Fabbricato N – Stalla	221.100,00	1,00	221.100,00
Fabbricato N – Tettoia	18.200,00	0,90	16.380,00
Fabbricato N - Sale frigo latte	25.000,00	1,00	25.000,00
Fabbricato O - Tettoia alimentazione	28.800,00	0,60	17.280,00
Fabbricato P - Tettoia alimentazione	51.600,00	0,60	30.960,00
Fabbricato Q - Tettoia alimentazione e ricovero vitelli	30.400,00	1,00	30.400,00
Fabbricato R - Tettoia alimentazione	17.600,00	1,00	17.600,00
Fabbricato S - Tettoia Fienile	82.500,00	0,90	74.250,00
Fabbricato T -Tettoia alimentazione	19.800,00	0,40	7.920,00



Fabbricato U - Tettoia Fienile	31.800,00	0,60	19.080,00
Fabbricato V - Tettoia Fienile	30.000,00	1,00	30.000,00
Valore corpo	1.211.200,00		1.144.950,00
Valore accessori	0,00		0,00
Valore complessivo intero	1.211.200,00		1.144.950,00
Valore complessivo diritto e quota	1.211.200,00		1.144.950,00

Identificativo corpo: C (Abitazioni di Tipo Economico A3)

<i>Destinazione</i>	<i>Valore di stima 2015 (€)</i>	<i>Coefficiente svalutazione</i>	<i>Valore di stima 2021 (€)</i>
Abitazione int. 1 Vani principali ed accessori diretti	59.040,00	0,65	38.376,00
Abitazione int. 1 Balcone	756,00	0,65	491,00
Abitazione int. 1 Cantina	10.560,00	0,65	6.864,00
Abitazione int. 2 Vani principali ed accessori diretti	88.320,00	0,65	57.408,00
Abitazione int. 2 Cantina	5.520,00	0,65	3.588,00
Abitazione int. 2 terrazzo a livello	6.000,00	0,65	3.900,00
Abitazione int. 3 Vani principali ed accessori diretti	108.000,00 Rif. 21/10/2019	1,00	108.000,00
Abitazione int. 3 Cantina	6.720,00	0,65	4.368,00
Abitazione int. 3 terrazzo e rampa	4.500,00	0,65	2.925,00
Abitazione int. 4 Vani principali ed accessori diretti	91.200,00	0,65	59.280,00
Abitazione int. 4 Cantina	10.080,00	0,65	6.552,00
Abitazione int. 4 terrazzino	900,00	0,65	585,00
Valore corpo	391.596,00		292.337,00
A detrarre costo risanamento statico e architettonico abitaz. int.3	- 85.000,00		- 85.000,00
Valore complessivo intero	306.596,00		207.337,00
Valore complessivo diritto e quota	306.596,00		207.337,00



Identificativo corpo: D (Abitazione categoria A7) con annessi

<i>Destinazione</i>	<i>Valore di stima 2015 (€)</i>	<i>Coefficiente svalutazione</i>	<i>Valore di stima 2021 (€)</i>
Vani principali accessori diretti	109.900,00	0,70	76.930,00
vano scala	6.300,00	0,70	4.410,00
Ripostiglio	1.400,00	0,70	980,00
Valore corpo	117.600,00		82.320,00
Valore accessori	12.400,00		12.400,00
Valore complessivo intero	130.000,00		94.720,00
Valore complessivo diritto e quota	130.000,00		94.720,00

Identificativo corpo: E (Terreni Agricoli)

<i>Destinazione</i>	<i>Valore di stima 2015 (€)</i>	<i>Coefficiente adeguamento</i>	<i>Valore di stima 2021 (€)</i>
Terreno seminativo	25.015,50	1,00	25.015,50
Uliveto	41.200,00	1,00	41.200,00
Valore corpo	66.215,50		66.215,50
Valore accessori	0,00		0,00
Valore complessivo intero	66.215,50		66.215,50
Valore complessivo diritto e quota	66.215,50		66.215,50

RIEPILOGO

<i>Identif. Corpo</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (mq)</i>	<i>Valore intero €</i>	<i>Valore diritto e quota (€)</i>
A	Terreni agricoli e accessori Comune Poggio Mirteto	1.495.688,00	1.891.422,35	1.944.422,35
B	Fabbricati per attività agricole [D10]	6.315,00	1.211.200,00	1.144.950,00
C	Abitazioni tipo economico categoria A3	536,50	380.796,00	207.337,00
D	Abitazione categoria A7 an- nessi porcilaia, forno, corte	180,00	130.000,00	94.720,00
E	Terreni agricolo Comune di Monopoli	35.010,00	66.215,50	66.215,50

Totale**3.457.644,85**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

	<i>Riporto</i>	3.457.644,85
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. (min.15%)		- 518.646,72
Riduzione 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:		-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:		- 6.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		2.932.498,12
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":		2.932.498,12
	<i>in c.t.</i>	2.932.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (riduzione 20%)		2.345.998,50
	<i>in c.t.</i>	2.346.000,00

ALLEGATI

Alleg. A – Rilievo grafico e fotografico impianto insilati fgl 10 part. 439

Alleg. B - Verbale Sopralluogo del 14/03/2022

Alleg. C – Comunicazione U.T. VII Settore com. Poggio Mirteto

Alleg. D – Bozzetto descrittivo rev. 4

Per gli altri allegati si rimanda al Rapporto di Valutazione rev. 3

Data generazione: 4 Maggio 2022

L'Esperto alla stima
Ing.Giuliano Colantoni

