



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: I

 contro: I

N° Gen. Rep. **5/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/03/2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE RAFFAELLO SCARPATO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - Terreni nel Comune di Rivodutri
Lotto 002 - Terreni nei Comuni di Rivodutri e Morro Reatino
Lotto 003 - Terreni nel Comune di Rivodutri
Lotto 004 - Fabbricati e terreni nel Comune di Rieti
Lotto 005 - Fabbricati e terreni nel Comune di Rieti
Lotto 006 - Fabbricati e terreni nel Comune di Rieti

Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO

Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W

Partita IVA: 00940980576

Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI

Email: ing.eva.ferraro@gmail.com

Pec: eva.ferraro@ingpec.eu



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Beni: TERRENI E FABBRICATI NEI COMUNI DI RIETI, RIVODUTRI E MORRO REATINO(RI) - 02100

Lotto: 001 - Terreni nei Comuni di Rivodutri

Corpo: A

Categoria: Terreni agricoli

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 20, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2.330 mq, reddito dominicale: € 2.89, reddito agrario: € 5.42,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 22, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 30 mq, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.07,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 24, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 350 mq, reddito dominicale: € 0.43, reddito agrario: € 0.81,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 25, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 245 mq, reddito dominicale: € 0.44, reddito agrario: € 0.57,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 26, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 290 mq, reddito dominicale: € 0.36, reddito agrario: € 0.67,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 27, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 340 mq, reddito dominicale: € 0.42, reddito agrario: € 0.79,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 28, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 235 mq, reddito dominicale: € 0.29, reddito agrario: € 0.55,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 29, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 310 mq, reddito dominicale: € 0.38, reddito agrario: € 0.72,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 55, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 33140 mq, reddito dominicale: € 59.90, reddito agrario: € 77.02,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 75, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 81960 mq, reddito dominicale: € 211.64, reddito agrario: € 238.81,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 78, Porzione AA:qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 600 mq, reddito dominicale: € 0.74, reddito agrario: € 1.39;
Porzione AB :qualità Incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 130 mq, reddito agrario: € 0.01,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 80, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6630 mq, reddito dominicale: € 8.22, reddito agrario: € 15.41,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 151, qualità Incolto produttivo, classe 2, superficie catastale 450 mq, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02,



sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 170, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2500 mq, reddito dominicale: € 6.46, reddito agrario: € 7.10,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 171, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.14,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 184, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 15600 mq, reddito dominicale: € 19.34, reddito agrario: € 36.26,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 187, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2600 mq, reddito dominicale: € 3.22, reddito agrario: € 6.04,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 31, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 620 mq, reddito dominicale: € 0.77, reddito agrario: € 1.44,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 32, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 340 mq, reddito dominicale: € 0.42, reddito agrario: € 0.79,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 34, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 155 mq, reddito dominicale: € 0.19, reddito agrario: € 0.36,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 37, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 150 mq, reddito dominicale: € 0.19, reddito agrario: € 0.35,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 38, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 130 mq, reddito dominicale: € 0.16, reddito agrario: € 0.30,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 39, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale: € 0.20, reddito agrario: € 0.37,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 40, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 230 mq, reddito dominicale: € 0.29, reddito agrario: € 0.53,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 43, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1000 mq, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 2.32,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 47, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2440 mq, reddito dominicale: € 3.02, reddito agrario: € 5.67,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 51, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 90 mq, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.21,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 53, qualità Incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 280 mq, reddito agrario: € 0.01,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 62, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 23240 mq, reddito dominicale: € 28.81, reddito agrario: € 54.01,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 87, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3000 mq, reddito dominicale: € 3.72, reddito agrario: € 6.97,

sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 19, particella 88, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1990 mq, reddito dominicale: € 2.47, reddito agrario: € 4.62,



sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 90, Porz. AA qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1000 mq, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 2.32; Porz. AB qualità Incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 70 mq, reddito agrario: € 0.01,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 93, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2720 mq, reddito dominicale: € 3.37, reddito agrario: € 6.32,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 96, qualità Incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 980 mq, reddito agrario: € 0.05,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 98, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6370 mq, reddito dominicale: € 7.90, reddito agrario: € 14.80,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 102, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5550 mq, reddito dominicale: € 6.88, reddito agrario: € 12.90,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 106, Porz. AA qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 200 mq, reddito dominicale: € 0.25, reddito agrario: € 0.46; Porz. AB qualità Incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 80mq, reddito agrario: € 0.01,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 108, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3680 mq, reddito dominicale: € 6.65, reddito agrario: € 8.55,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 109, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 8925 mq, reddito dominicale: € 11.06, reddito agrario: € 20.74,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 111, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6040 mq, reddito dominicale: € 7.49, reddito agrario: € 14.04,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 173, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 28600 mq, reddito dominicale: € 57.61, reddito agrario: € 81.24,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 185, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6780 mq, reddito dominicale: € 8.40, reddito agrario: € 15.76,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 186, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 55340 mq, reddito dominicale: € 68.59, reddito agrario: € 128.61,

Lotto: 002 - Terreni e fabbricati rurali nei Comuni di Rivodutri e Morro Reatino

Corpo: A

Categoria: terreni agricoli e fabbricati rurali

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 148, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 22310 mq, reddito dominicale: € 80.66, reddito agrario: € 86.42,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 189, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 7130 mq, reddito dominicale: € 18.41, reddito agrario: € 20.25,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 1, qualità Querceto, classe U, superficie catastale 12775 mq, reddito dominicale: € 5.94, reddito agrario: € 1.32,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 4, qualità Seminativo arborato, classe



3, superficie catastale 19200 mq, reddito dominicale: € 49.58, reddito agrario: € 64.45,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 126, qualità Querceto, classe U, superficie catastale 312 mq, reddito dominicale: € 0.15, reddito agrario: € 0.03,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 19, particella 128, qualità Querceto, classe U, superficie catastale 560 mq, reddito dominicale: € 0.26, reddito agrario: € 0.06,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 20, particella 65, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 100 mq, reddito dominicale: € 0.18, reddito agrario: € 0.23,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 20, particella 66, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0.14, reddito agrario: € 0.19,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 20, particella 67, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2740mq, reddito dominicale: € 4.95, reddito agrario: € 6.37,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 20, particella 105, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 4550 mq, reddito dominicale: € 16.45, reddito agrario: € 17.62,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 20, particella 106, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1920 mq, reddito dominicale: € 6.94, reddito agrario: € 7.44,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 20, particella 7, qualità Pascolo Arborato, classe U, superficie catastale 4086 mq, reddito dominicale: € 1.69, reddito agrario: € 2.32,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 20, particella 8, qualità Pascolo Arborato, classe U, superficie catastale 7005 mq, reddito dominicale: € 2.89, reddito agrario: € 3.98,

foglio 19, particella 190, indirizzo Loc. Cornacchiara Promontoro snc , piano T, comune Rivodutri (H354), categoria C/7, classe U, consistenza 112 mq, superficie 148 mq, rendita € 57.84 €

foglio 20, particella 11, indirizzo Loc. Cornacchiara Promontoro snc , piano T-1, comune Rivodutri (H354), categoria Unità collabenti

sezione censuaria Morro Reatino (F746)foglio 11, particella 156, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6135 mq, reddito dominicale: € 6.02, reddito agrario: € 1.90,

sezione censuaria Morro Reatino (F746)foglio 11, particella 157, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, superficie catastale 5740 mq, reddito dominicale: € 1.19, reddito agrario: € 0.89,

Lotto: 003 - Terreni nel Comuni di Rivodutri

Corpo: A

Categoria: terreni agricoli

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 20, particella 13, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 12340 mq, reddito dominicale: € 31.87, reddito agrario: € 35.05,

sezione censuaria Rivodutri (H354)foglio 20, particella 128, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 172825 mq, reddito dominicale: € 624.80, reddito agrario: € 669.43,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



sezione censuaria Rivodutri (H354) foglio 20, particella 134, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2655 mq, reddito dominicale: € 9.60, reddito agrario: € 10.28,

Lotto: 004 – Terreni e fabbricati rurali nel Comune di Rieti zona Setteponti – SS Ternana

Corpo: A

Categoria: terreni agricoli

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 24, particella 34, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 40580 mq, reddito dominicale: € 241.01, reddito agrario: € 188.62,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 24, particella 45, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 55610 mq, reddito dominicale: € 258.48, reddito agrario: € 215.40,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 24, particella 46, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 15340 mq, reddito dominicale: € 71.30, reddito agrario: € 59.42,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 24, particella 63, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3550 mq, reddito dominicale: € 16.50, reddito agrario: € 13.75,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 16, particella 15, subalterno Porz. AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 167015 mq, reddito dominicale: € 603.79, reddito agrario: € 646.92; Porz. AB, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 98185 mq, reddito dominicale: € 202.83, reddito agrario: € 76.06,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 16, particella 40, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1720 mq, reddito dominicale: € 6.22, reddito agrario: € 6.66,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 30, particella 2, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 19350 mq, reddito dominicale: € 114.92, reddito agrario: € 89.94,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 30, particella 15, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4720 mq, reddito dominicale: € 28.03, reddito agrario: € 21.94,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 30, particella 54, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale: € 0.95, reddito agrario: € 0.74,

Corpo: B

Categoria: fabbricati rurali

foglio 24, particella 2, subalterno 9, indirizzo Via Ternana snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 113.00 mq, rendita € 176.11

foglio 24, particella 2, subalterno 10, indirizzo Via Ternana snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq, superficie 105.00 mq, rendita € 166.82

foglio 24, particella 2, subalterno 11, indirizzo Via Ternana snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq, superficie 107.00 mq, rendita € 166.82

foglio 24, particella 2, subalterno 12, indirizzo Via Ternana snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 111.00 mq, rendita € 123.17

foglio 24, particella 2, subalterno 13, indirizzo Via Ternana snc, piano 1, comune Rieti (H282),



categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 110.00 mq, rendita € 123.17

foglio 24, particella 2, subalterno 14, indirizzo Via Ternana snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria C/2, classe 2, consistenza 93 mq, superficie 146.00 mq, rendita € 182.52

foglio 24, particella 2, subalterno 15, indirizzo Via Ternana snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria C/2, classe 2, consistenza 101 mq, superficie 129.00 mq, rendita € 198.22

foglio 24, particella 2, subalterno 16, indirizzo Via Ternana snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 139.00 mq, rendita € 160.10

foglio 24, particella 2, subalterno 18, indirizzo Via Ternana snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria D/10, rendita € 3.844,00

Lotto: 005 – Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti zona via Zannetti

Corpo: A

Categoria: terreni agricoli

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 17, particella 14, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 32286 mq, reddito dominicale: € 80.37, reddito agrario: € 125.06,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 17, particella 17, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 1.47, reddito agrario: € 2.29,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 17, particella 18, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 73710 mq, reddito dominicale: € 183.11, reddito agrario: € 285.51,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 17, particella 19, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 19520 mq, reddito dominicale: € 38.51, reddito agrario: € 75.61,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 17, particella 20, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 63850 mq, reddito dominicale: € 208.08, reddito agrario: € 247.32,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 17, particella 22, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 13080 mq, reddito dominicale: € 42.63, reddito agrario: € 50.66,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 17, particella 30, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 880 mq, reddito dominicale: € 4.09, reddito agrario: € 3.41,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 17, particella 16, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 12040 mq, reddito dominicale: € 11.19, reddito agrario: € 37.31,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 17, particella 29, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 15000 mq, reddito dominicale: € 46.64, reddito agrario: € 58.10,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 17, particella 36, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 31560 mq, reddito dominicale: € 102.85, reddito agrario: € 122.25,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 17, particella 37, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4870 mq, reddito dominicale: € 15.87, reddito agrario: € 18.86,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 18, particella 12, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 13830 mq, reddito dominicale: € 20.71, reddito agrario: € 42.86,



sezione censuaria Rieti (H282) foglio 18, particella 15, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 16380 mq, reddito dominicale: € 24.53, reddito agrario: € 50.76,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 18, particella 16, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 20880 mq, reddito dominicale: € 58.34, reddito agrario: € 80.88,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 18, particella 17, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 2020 mq, reddito agrario: € 0.52,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 18, particella 18, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 5040 mq, reddito agrario: € 1.30,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 18, particella 19, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 12500 mq, reddito agrario: € 3.23,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 18, particella 29, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 10360 mq, reddito agrario: € 2.68,

Corpo: B

Categoria: fabbricati rurali

foglio 17, particella 77, subalterno 1, indirizzo Via dei Laghi snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 103.00 mq, rendita € 218.46

foglio 17, particella 77, subalterno 2, indirizzo Via dei Laghi snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 103.00 mq, rendita € 267.01

foglio 17, particella 77, subalterno 3, indirizzo Via dei Laghi snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria D/10, rendita € 1.106,00

Lotto: 006 – Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti in zona via dei Laghi, via Palombara

Corpo: A

Categoria: terreni agricoli

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 25, particella 6, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 960 mq, reddito dominicale: € 4.46, reddito agrario: € 3.72,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 25, particella 7, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1660 mq, reddito dominicale: € 6.00, reddito agrario: € 6.43,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 25, particella 8, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 118740 mq, reddito dominicale: € 410.87, reddito agrario: € 459.93,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 25, particella 10, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1310 mq, reddito dominicale: € 6.77, reddito agrario: € 6.09,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 25, particella 12, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 39430 mq, reddito dominicale: € 193.46, reddito agrario: € 183.28,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 25, particella 95, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 33091 mq, reddito dominicale: € 170.90, reddito agrario: € 153.81,



sezione censuaria Rieti (H282) foglio 25, particella 97, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 46835 mq, reddito dominicale: € 278.16, reddito agrario: € 266.07,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 26, particella 3, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 68870 mq, reddito dominicale: € 409.04, reddito agrario: € 320.12,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 26, particella 9, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 14270 mq, reddito dominicale: € 84.75, reddito agrario: € 66.33,

sezione censuaria Rieti (H282) foglio 26, particella 29, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1380 mq, reddito dominicale: € 8.20, reddito agrario: € 6.41,

Corpo: B

Categoria: Complessi fabbricati rurali in via dei Laghi e via Palombara foglio 25, particella 86, subalterno 1, indirizzo Via dei Laghi n. 16, piano T-1, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 97,00 mq, rendita € 218,46

foglio 25, particella 86, subalterno 2, indirizzo Via dei Laghi n. 16, piano T-1, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 83,00 mq, rendita € 243,73

foglio 25, particella 86, subalterno 3, indirizzo Via dei Laghi n. 16, comune Rieti (H282), categoria D/10, rendita € 11.968,00

foglio 25, particella 96, subalterno 4, indirizzo Via Palombara snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 124 mq, rendita € 312,46

foglio 25, particella 96, subalterno 5, indirizzo Via Palombara snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 198,84

foglio 25, particella 96, subalterno 6, indirizzo Via Palombara snc, piano T-1, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 255,65

foglio 25, particella 96, subalterno 7, indirizzo Via Palombara snc, piano T-1, comune Rieti (H282), categoria Unità collabenti

2. Stato di possesso

Bene: TERRENI E FABBRICATI NEI COMUNI DI RIETI, RIVODUTRI E MORRO REATINO(RI) - 02100**Lotto:**

Lotto: 001 - Terreni nei Comuni di Rivodutri

Corpo: A

Possesso: Occupato con contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Lotto: 002 - Terreni nei Comuni di Rivodutri e Morro Reatino

Corpo: A

Possesso: Occupato con contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Lotto: 003 - Terreni nei Comuni di Rivodutri

Corpo: A



Possesso: Occupato con contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Lotto: 004– Terreni e fabbricati rurali nel Comune di Rieti zona Setteponti

Corpo: A

Possesso: alcune particelle risultano occupate con contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Corpo: B

Possesso: alcune particelle risultano occupate



Lotto: 005 - Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti zona via Zannetti

Corpo: A

Possesso: Alcune particelle risultano occupate con contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Corpo: B

Possesso: libero



Lotto: 006 – Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti in zona via dei Laghi, via

Palombara

Corpo: A

Possesso: Alcune particelle risultano occupate con contratto affitto fondo rustico legge 203/82

Corpo: B

Possesso: Alcune particelle risultano occupate

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: TERRENI E FABBRICATI NEI COMUNI DI RIETI, RIVODUTRI E MORRO REATINO(RI) – 02100



Lotto: 001 - Terreni nel Comune di Rivodutri

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Terreni nei Comuni di Rivodutri e Morro Reatino

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - Terreni nel Comuni di Rivodutri

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 004 – Terreni e fabbricati rurali nel Comune di Rieti zona Setteponti



Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: PARZIALMENTE



Lotto: 005- Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti zona via Zannetti



Corpo: A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI****Corpo: B****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: PARZIALMENTE****Lotto: 006 – Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti in zona via dei Laghi, via**

Palombara

Corpo: A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI****Corpo: B****Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: PARZIALMENTE****4. Creditori Iscritti****Bene: TERRENI E FABBRICATI NEI COMUNI DI RIETI, RIVODUTRI E MORRO REATINO(RI) - 02100****Lotto: 001 - Terreni nel Comuni di Rivodutri****Corpo: A****Creditori Iscritti:****Lotto: 002 - Terreni nei Comuni di Rivodutri e Morro Reatino****Corpo: A****Creditori Iscritti: I****Lotto: 003 - Terreni nei Comuni di Rivodutri****Corpo: A****Creditori Iscritti: P.****Lotto: 004– Terreni e fabbricati rurali nel Comune di Rieti zona Setteponti****Corpo: A e B****Creditori Iscritti: D, UNICREDIT BANCA SPA****Lotto: 005 - Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti zona via Zannetti****Corpo: A e B****Creditori Iscritti: F, UNICREDIT BANCA SPA****Lotto: 006 – Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti in zona via dei Laghi, via**

Palombara

Corpo: A e B**Creditori Iscritti: F UNICREDIT BANCA SPA**ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Comproprietari**Beni:** - TERRENI E FABBRICATI NEI COMUNI DI RIETI, RIVODUTRI E MORRO REATINO(RI) - 02100**Lotto:** 001 - Terreni nel Comune di Rivodutri**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Terreni nei Comuni di Rivodutri e Morro Reatino**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Terreni nel Comuni di Rivodutri**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 – Terreni e fabbricati rurali nel Comune di Rieti zona Setteponti**Corpo:** A e B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti zona via Zannetti**Corpo:** A e B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 006 – Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti in zona via dei Laghi, via

Palombara

Corpo: A e B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali**Beni:** TERRENI E FABBRICATI NEI COMUNI DI RIETI, RIVODUTRI E MORRO REATINO(RI) - 02100**Lotto:** 001 - Terreni nel Comuni di Rivodutri**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Lotto:** 002 - Terreni nei Comuni di Rivodutri e Morro Reatino**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Lotto:** 003 - Terreni nel Comuni di Rivodutri**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**Lotto:** 004 – Terreni e fabbricati rurali nel Comune di Rieti zona Setteponti**Corpo:** A e B**Misure Penali:** NOASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 005 - Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti zona via Zannetti

Corpo: A e B

Misure Penali: NO

Lotto: 006 – Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti in zona via dei Laghi, via

Palombara

Corpo: A e B

Misure Penali: NO



7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: TERRENI E FABBRICATI NEI COMUNI DI RIETI, RIVODUTRI E MORRO REATINO(RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 004

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 005

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: Si

Lotto: 006

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: Si



8. Prezzo

Bene: TERRENI E FABBRICATI NEI COMUNI DI RIETI, RIVODUTRI E MORRO REATINO(RI) - 02100

Lotto: 001 - Terreni nel Comune di Rivodutri

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge):

€ 520.988,38



Lotto: 002 - Terreni nei Comuni di Rivodutri e Morro Reatino

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge):

€ 168.872,99

Lotto: 003 - Terreni nel Comune di Rivodutri

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge):

€ 319.294,00

Lotto: 004 - Terreni e fabbricati rurali nel comune di Rieti zona Setteponti

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge):

€ 913.120,00

Lotto: 005 - Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti zona via Zannetti

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge):

€ 676.881,20

Lotto: 006 - Terreni e fabbricati nel comune di Rieti in zona via dei Laghi, via

Palombara

Valore complessivo interolotto (oltre imposta di legge):

€ 1.421.668,70



BENI NEI COMUNI DI RIETI, RIVODUTRI E MORRO REATINO

Lotto: 001 - Terreni nel Comune di Rivodutri

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 Rivodutri

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di l - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 20, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2.330 mq, reddito dominicale: € 2.89, reddito agrario: € 5.42

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 22, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 30 mq, reddito dominicale: € 0.04, reddito agrario: € 0.07

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06//1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 24, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 350 mq, reddito dominicale: € 0.43, reddito agrario: € 0.81

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06//1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 25, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 245 mq, reddito dominicale: € 0.44, reddito agrario: € 0.57

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06//1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 26, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 290 mq, reddito dominicale: € 0.36, reddito agrario: € 0.67

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06//1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 27, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 340 mq, reddito dominicale: € 0.42, reddito agrario: € 0.79

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06//1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 28, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 235 mq, reddito dominicale: € 0.29, reddito agrario: € 0.55

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06//1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 29, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 310 mq, reddito dominicale: € 0.38, reddito agrario: € 0.72

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06//1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 55, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 33140 mq, reddito dominicale: € 59.90, reddito agrario: € 77.02

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 75, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 81960 mq, reddito dominicale: € 211.64, reddito agrario: € 238.81

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 78, qualità Porzione AA: Seminativo, classe 3, superficie catastale 600 mq, reddito dominicale: € 0.74, reddito agrario: € 1.39 Porzione AB: Qualità Incolto, Classe 1 superficie 130 mq, Reddito Agrario € 0.01

Derivante da: Tabella di variazione del 15/03/2007 protocollo n. RI 0071046 in atti dal 15/03/2007.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 80, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6630 mq, reddito dominicale: € 8.22, reddito agrario: € 15.41

Derivante da: Tabella di variazione del 15/03/2007 protocollo n. RI 0071046 in atti dal 15/03/2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 151, qualità Incolto, classe 2, superficie catastale 450 mq, reddito dominicale: € 0.02, reddito agrario: € 0.02

Derivante da: Impianto meccanografico 13/12/1975.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 170, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 2500 mq, reddito dominicale: € 6.46, reddito agrario: € 7.10

Derivante da: Impianto meccanografico 13/12/1975.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 171, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale: € 0.07, reddito agrario: € 0.14

Derivante da: Impianto meccanografico 13/12/1975.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 184, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 15600 mq, reddito dominicale: € 19.34, reddito agrario: € 36.26

Derivante da: Frazionamento in atti dal 01/08/1990 (n. 1491.1/1990)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 187, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2600 mq, reddito dominicale: € 3.22, reddito agrario: € 6.04

Derivante da: Frazionamento in atti dal 01/08/1990 (n. 1491.1/1990)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 31, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 620 mq, reddito dominicale: € 0.77, reddito agrario: € 1.44

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 32, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 340 mq, reddito dominicale: € 0.42, reddito agrario: € 0.79

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 34, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 155 mq, reddito dominicale: € 0.19, reddito agrario: € 0.36

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 37, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 150 mq, reddito dominicale: € 0.19, reddito agrario: € 0.35

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 38, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 130 mq, reddito dominicale: € 0.16, reddito agrario: € 0.30

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 39, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale: € 0.20, reddito agrario: € 0.37

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 40, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 230 mq, reddito dominicale: € 0.29, reddito agrario: € 0.53

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 43, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1000 mq, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 2.32

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 47, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2440 mq, reddito dominicale: € 3.02, reddito agrario: € 5.67

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 51, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 90 mq, reddito dominicale: € 0.11, reddito agrario: € 0.21

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 53, qualità Incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 280 mq, reddito agrario: € 0.01

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 62, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 23240 mq, reddito dominicale: € 28.81, reddito agrario: € 54.01

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 87, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3000 mq, reddito dominicale: € 3.72, reddito agrario: € 6.97

Derivante da: Tabella di variazione del 22/02/2007 protocollo n. RI00534469 in atti dal 22/02/2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 88, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1990 mq, reddito dominicale: € 2.47, reddito agrario: € 4.62

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 90, qualità Seminativo Porz. AA, classe 3, superficie catastale 1000 mq, reddito dominicale: € 1.24, reddito agrario: € 2.32; Porz. AB Incolto, classe 1, superficie catastale 70 mq reddito agrario € 0.01
Derivante da: Tabella di variazione del 15/03/2007 protocollo n. RI0071048 in atti dal 15/03/2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 93, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2720 mq, reddito dominicale: € 3.37, reddito agrario: € 6.32
Derivante da: Tabella di variazione del 22/02/2007 protocollo n. RI0053471 in atti dal 22/07/2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 96, qualità Incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 980 mq, reddito agrario: € 0.05
Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 98, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6370 mq, reddito dominicale: € 7.90, reddito agrario: € 14.80
Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 102, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 5550 mq, reddito dominicale: € 6.88, reddito agrario: € 12.90
Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 106, qualità Seminativo Porz. AA, classe 3, superficie catastale 200 mq, reddito dominicale: € 0.25, reddito agrario: € 0.46; Porz. AB Incolto, classe 1 sup. 80 mq reddito agrario € 0.01
Derivante da: Tabella di variazione del 15/03/2007 protocollo n. RI0071049 in atti dal 15/03/2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 108, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3680 mq, reddito dominicale: € 6.65, reddito agrario: € 8.55
Derivante da: Tabella di variazione del 15/03/2007 protocollo n. RI0071050 in atti dal 15/03/2007

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 109, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 8925 mq, reddito dominicale: € 11.06, reddito agrario: € 20.74
Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 111, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6040 mq, reddito dominicale: € 7.49, reddito agrario: € 14.04
Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 173, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 28600 mq, reddito dominicale: € 57.61, reddito agrario: € 81.24
Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 185, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 6780 mq, reddito dominicale: € 8.40, reddito agrario: € 15.76
Derivante da: Frazionamento in atti dal 01/08/1990 (n. 1491.1/1990)

Identificato al catasto Terreni:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 186, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 55340 mq, reddito dominicale: € 68.59, reddito agrario: € 128.61
Derivante da: Frazionamento in atti dal 01/08/1990 (n. 1491.1/1990)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni si trovano in zona agricola

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ **n contratto di affitto di fondo rustico, Legge n. 203/82, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo il 11/04/2017 al n. 3423 serie 3T, la sig.ra** _____ **concedeva alla sig.ra** _____ **arsi fondi rustici tra cui i beni distinti al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 part. 1, 4, 126, 128, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 55, 75, 78, 80, 151, 170, 171, 184, 187, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 43, 47, 51, 53, 62, 87, 88, 90, 93, 96, 98, 102, 106, 108, 109, 111, 173, 185, 186, 148, 189; Foglio 20 p.lle 7, 8, 13, 128, 134, 65, 66, 67, 105; del Comune di Morro Reatino al Foglio 11 p.lle 156 e 157; al catasto fabbricati del Comune di Rivodutri al Foglio 19 p.la 190 e al Foglio 20 p.la 11, dal 21/03/2017 fino al 20/03/2027.**

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:

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di indivisibilità contro _____ e _____ a favore della Regione Lazio, a rogito di Notaio Antonio Valentini in data 14/06/2011 ai nn. 73746/12424; trascritto a Rieti in data 01/07/2011 ai nn. R.G. n. 6126 - R.P. n _____



4571. Detto vincolo di indivisibilità (impegno a costituire un compendio unico ed a coltivarlo per un periodo di almeno 10 anni dalla data dell'atto) riguarda i beni individuati al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 p.lle 1, 4, 126, 128, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 55, 75, 78, 80, 151, 170, 171, 184, 187, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 43, 47, 51, 53, 62, 87, 88, 90, 93, 96, 98, 102, 106, 108, 109, 111, 173, 185, 186, 148, 189, al Foglio 20 p.lle 7, 8, 13, 128, 134, 129, 65, 66, 67, 105, 106; al catasto fabbricati del Comune di Rivodutri al Foglio 19 p.la 190 e al Foglio 20 p.la 11; al catasto terreni del Comune di Morro Reatino al Foglio 11 p.lle 156 e 157.

- Descrizione onere: Costituzione di diritti a titolo oneroso a favore di Tosini Maria Luisa contro , per la servitù di attingimento e derivazione acqua con atto a rogito del Notaio Antonio Valentini in data 14/06/2011 ai nn. 73746/12424; trascritto a Rieti in data 01/07/2011 ai nn. R.G. n. 6132 - R.P. n. 4576. Stante che nel terreno identificato al foglio 20 p.la 128 del Comune di Rivodutri vi sono due pozzi di acqua sorgiva dai quali viene derivata acqua a servizio dei fabbricati di proprietà Tosoni Maria Luisa in catasto al foglio 20 p.lle 14 sub 1, 2, 3, 4 e 5 è stata costituita a favore dei predetti fabbricati rappresentati dalla part. 14 una servitù di attingimento e di derivazione d'acqua come dettagliatamente descritto nell'atto.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CO contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili A rogito di Tribunale di Rieti in data 01/12/2017 ai nn. 1047 trascritto a Rieti in data 03/01/2018 ai nn. R.G. n. 45/R.P. n. 38;

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:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: a per le p.lle identificate al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 ai n. 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 55, 75, 78, 80, 151, 170, 171, 184, 187; per le p.lle identificate al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 ai n. 21, 4, 126, 128, al Foglio 20 ai n. 7, 8, 13, 128, 134; al catasto terreni del Comune di Morro Reatino al foglio 11 p.lle 156 e 157 **proprietarie ante ventennio al 14/06/2011**. In virtù di successione al padre c deceduto il 25/09/1965 (den n. 34 vol. 351 e den. n. 11 vol. 865 - Uff. Reg. Rieti) e successiva attribuzione in divisione con atto a rogito del notaio Gianfelice Angelo in data 10/02/1997 registrato a Rieti il 26/02/1997 al n. 383.

a per le p.lle identificate al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 ai n. 31, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 43, 47, 51, 53, 62, 87, 88, 90, 93, 96, 98, 102, 106, 108, 109, 111, 173, 185, 186, 148, 189, al Foglio 20 ai n. 65, 66, 67, 105, 106 e al catasto fabbricati del Comune di Rivodutri al foglio 19 p.la 190 e foglio 20 p.la 11 **proprietario ante ventennio al 14/06/2011** in virtù di successione alla madre a deceduta il 11/01/1994 la quale con testamento olografo in data 08/04/1992 disponeva del suo patrimonio (Verbale a rogito del notaio Angelo Gianfelice, dell'8/03/1994, registrato a Rieti il 22/03/1994 al n. 308; den. N. 31, vol. 1100 - Uff. Reg. Rieti; adesione di acquiescenza a disposizioni testamentarie giusta atto del Notaio Gianfelice del 23/01/1995, registrato a Rieti il 28/06/1995 al n. 1007) e successiva attribuzione in divisione con atto a rogito notaio Gianfelice di Rieti in data 10/02/1997 sopra citato, fatta eccezione per gli immobili rappresentati dalle part.lle 32, 40, 53, 88 e 96 ad essa pervenuti per acquisto fattone in virtù del citato atto a rogito del Notaio Angelo Gianfelice in data 10/02/1997 sopra citato.

Proprietario: (quota 1000/1000) dal 14/06/2011 ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Valentini, in data 14/06/2011, ai nn. 73746/12424; trascritto a Rieti, in data 01/07/2011, Reg. Gen. 6124 Reg. Part. 4569.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non ci sono pratiche edilizie

7.1 Conformità edilizia:

Non ci sono pratuche edilizie



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------



In forza della delibera:	D.G.R.L. N. 2873 DEL 26/05/1980
Zona omogenea:	Zona Agricola - "E1" sottozona rurale di collina
Norme tecniche di attuazione:	Zona "E1" - Sottozona rurale di collina (Quota s.l.m. inferiore o uguale a 900 metri) Lotto minimo mq. 10.000 IFF 0.07 mc/mq di cui 0.03 abitativo e 0.04 per le attrezzature del fondo agricolo Hmax 5.50 m Maggiori altezze sono consentite solo per costruzioni di silos, essiccatoi e costruzioni per attrezzature agricole in relazione all'uso cui sono destinate.



Lotto 001: Terreni agricoli nel Comune di Rivodutri

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un compendio di terreni agricoli, raggiungibili dalla via Lanserra, di qualità prevalentemente seminativo siti nel Comune di Rivodutri in zona Riserva dei Laghi Lungo e di Ripa-sottile. Estensione complessiva pari a circa 30,80 ettari.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: () - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **307.960,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particelle con qualità Seminativo nel Comune di Rivodutri Foglio 19 (come meglio specificato al punto 1)	sup reale lorda	306.250,00	1,00	306.250,00
Particelle con qualità Incolto produttivo nel Comune di Rivodutri nel Foglio 19 (come meglio specificato al punto 1)	sup reale lorda	1.710,00	1,00	1.710,00
		307.960,00		307.960,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Nella valutazione dei terreni agricoli si è tenuto conto dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti in riferimento alla Regione Agraria n. 2 ed all'andamento del mercato immobiliare.



Valori relativi alla Agenzia del territorio (Fabbricati)Periodo: 2^a - 2018

Zona: Rieti

Tipo di destinazione: Agricola

Tipologia: Rurale/Produttiva

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 290

Valore di mercato max (€/mq): 450

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Comune di Morro Reatino, Comune di Rivodutri e Comune di Rieti.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Terreni agricoli**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 612.927,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particelle con qualità Seminativo nel Comune di Rivodutri Foglio 19	306.250,00	€ 2,00	€ 612.500,00
Particelle con qualità Incolto produttivo nel Comune di Rivodutri nel Foglio 19	1.710,00	€ 0,25	€ 427,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 612.927,50
Valore corpo	€ 612.927,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 612.927,50



Valore complessivo diritto e quota

€ 612.927,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	307.960,00	€ 612.927,50	€ 612.927,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 91.939,13

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

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 520.988,38

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto: 002 - Terreni nei Comuni di Rivodutri e Morro Reatino

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 e fabbricati rurali nei comuni di Rivodutri e Morro Reatino

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 148, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 22310 mq, reddito dominicale: € 80.66, reddito agrario: € 86.42

Derivante da: Tabella di variazione del 03/06/1975 in atti dal 03/06/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 189, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 7130 mq, reddito dominicale: € 18.41, reddito agrario: € 20.25

Derivante da: Frazionamento in atti dal 22/06/1194 MOD. 26 N. 3/90 (n. 2.F01/1994)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 1, qualità Querceto, classe U, superficie catastale 12775 mq, reddito dominicale: € 5.94, reddito agrario: € 1.32

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 4, qualità Seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 19200 mq, reddito dominicale: € 49.58, reddito agrario: € 64.45

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 126, qualità Querceto, classe U, superficie catastale 312 mq, reddito dominicale: € 0.15, reddito agrario: € 0.03

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 19, particella 128, qualità Querceto, classe U, superficie catastale 560 mq, reddito dominicale: € 0.26, reddito agrario: € 0.06

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 20, particella 65, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 100 mq, reddito dominicale: € 0.18, reddito agrario: € 0.23

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 20, particella 66, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € 0.14, reddito agrario: € 0.19

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 20, particella 67, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 2740mq, reddito dominicale: € 4.95, reddito agrario: € 6.37

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 20, particella 105, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 4550 mq, reddito dominicale: € 16.45, reddito agrario: € 17.62

Derivante da: Frazionamento in atti dal 01/08/1990 (n. 1491.3/1990)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 20, particella 106, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1920 mq, reddito dominicale: € 6.94, reddito agrario: € 7.44

Derivante da: Frazionamento in atti dal 01/08/1990 (n. 1491.3/1990)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 20, particella 7, qualità Pascolo Arborato, classe U, superficie catastale 4086 mq, reddito dominicale: € 1.69, reddito agrario: € 2.32

Derivante da: Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. RI0229140 in atti dal 14/12/2011.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 20, particella 8, qualità Pascolo Arborato, classe U, superficie catastale 7005 mq, reddito dominicale: € 2.89, reddito agrario: € 3.98

Derivante da: Tabella di variazione del 15/05/1980 in atti dal 05/04/1981.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 19, particella 190, indirizzo Loc. Cornacchiara Promontoro snc , piano T, comune Rivodutri (H354), categoria C/7, classe U, consistenza 112 mq, superficie 148 mq, rendita € 57.84 €

Derivante da: Inserimento in visura dei dati di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 20, particella 11, indirizzo Loc. Cornacchiara Promontoro snc , piano T-1, comune Rivodutri (H354), categoria Unità collabenti

Derivante da: Variazione toponomastica del 15/04/2015 protocollo n. RI0032493 in atti dal 15/04/2015.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Morro Reatino (F746), foglio 11, particella 156, qualità Bosco ceduo, classe 2, superficie catastale 6135 mq, reddito dominicale: € 6.02, reddito agrario: € 1.90

Derivante da: Frazionamento (Atto Pubblico) del 10/02/1997 in atti dal 29/10/1988 (n. 1069.2/1997)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Morro Reatino (F746), foglio 11, particella 157, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, superficie catastale 5740 mq, reddito dominicale: € 1.19, reddito agrario: € 0.89

Derivante da: Frazionamento (Atto Pubblico) del 10/02/1997 in atti dal 29/10/1988 (n. 1069.2/1997)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I terreni si trovano in zona agricola

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da _____ a con contratto di affitto di fondo rustico, Legge n. 203/82, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo il 11/04/2017 al n. 3423 serie 3T, la sig.ra _____ concedeva alla sig.ra _____ a diversi fondi rustici tra cui i beni distinti al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 part. 1, 4, 126, 128, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 55, 75, 78, 80, 151, 170, 171, 184, 187, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 43, 47, 51, 53, 62, 87, 88, 90, 93, 96, 98, 102, 106, 108, 109, 111, 173, 185, 186, 148, 189; Foglio 20 p.lle 7, 8, 13, 128, 134, 65, 66, 67, 105; del Comune di Morro Reatino al Foglio 11 p.lle 156 e 157; al catasto fabbricati del Comune di Rivodutri al Foglio 19 p.lla 190 e al Foglio 20 p.lla 11, dal 21/03/2017 fino al 20/03/2027.

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:

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di indivisibilità contro _____ e _____ a favore della Regione Lazio, a rogito di Notaio Antonio Valentini in data 14/06/2011 ai nn. 73746/12424; trascritto a Rieti in data 01/07/2011 ai nn. R.G. n. 6126 - R.P. n. 4571. Detto vincolo di indivisibilità (impegno a costituire un compendio unico ed a coltivarlo per un periodo di almeno 10 anni dalla data dell'atto) riguarda i beni individuati al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 p.lle 1, 4, 126, 128, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 55, 75, 78, 80, 151, 170, 171, 184, 187, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 43, 47, 51, 53, 62, 87, 88, 90, 93, 96, 98, 102, 106, 108, 109, 111, 173, 185, 186, 148, 189, al Foglio 20 p.lle 7, 8, 13, 128, 134, 129, 65, 66, 67, 105, 106; al catasto



fabbricati del Comune di Rivodutri al Foglio 19 p.lla 190 e al Foglio 20 p.lla 11; al catasto terreni del Comune di Morro Reatino al Foglio 11 p.lle 156 e 157.

- Descrizione onere: Costituzione di diritti a titolo oneroso a favore di Tosini Maria Luisa contro ' ' a per la servitù di attingimento e derivazione acqua con atto a rogito del Notaio Antonio Valentini in data 14/06/2011 ai nn. 73746/12424; trascritto a Rieti in data 01/07/2011 ai nn. R.G. n. 6132 - R.P. n 4576. Stante che nel terreno identificato al foglio 20 p.lla 128 del Comune di Rivodutri vi sono due pozzi di acqua sorgiva dai quali viene derivata acqua a servizio dei fabbricati di proprietà Tosoni Maria Luisa in catasto al foglio 20 p.lle 14 sub 1, 2, 3, 4 e 5 è stata costituita a favore dei predetti fabbricati rappresentati dalla part. 14 una servitù di attingimento e di derivazione d'acqua come dettagliatamente descritto nell'atto.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ' ' contro ' ', Derivante da: Verbale di pignoramento immobili A rogito di Tribunale di Rieti in data 01/12/2017 ai nn. 1047 trascritto a Rieti in data 03/01/2018 ai nn. R.G. n. 45/R.P. n. 38;

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:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: per le p.lle identificate al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 ai n. 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 55, 75, 78, 80, 151, 170, 171, 184, 187;

per le p.lle identificate al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 ai n. 21, 4, 126, 128, al Foglio 20 ai n. 7, 8, 13, 128, 134; al catasto terreni del Comune di Morro Reatino aol foglio 11 p.lle 156 e 157 **proprietarie ante ventennio al 14/06/2011**. In virtù di successione al padre T deceduto il 25/09/1965 (den n. 34 vol. 351 e den. n. 11 vol. 865 - Uff. Reg. Rieti) e successiva attribuzione in divisione con atto a rogito del notaio Gianfelice Angelo in data 10/02/1997 registrato a Rieti il 26/02/1997 al n. 383.

per le p.lle identificate al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 ai n. 31, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 43, 47, 51, 53, 62, 87, 88, 90, 93, 96, 98, 102, 106, 108, 109, 111, 173, 185, 186, 148, 189, al Foglio 20 ai n. 65, 66, 67, 105, 106 e al catasto fabbricati del Comune di Rivodutri al foglio 19 p.lla 190 e foglio 20 p.lla 11 **proprietario ante ventennio al 14/06/2011** in virtù di successione alla madre deceduta il 11/01/1994 la quale con testamento olografo in data 08/04/1992 disponeva del suo patrimonio (Verbale a rogito del notaio Angelo Gianfelice, dell'8/03/1994, registrato a Rieti il 22/03/1994 al n. 308; den. N. 31, vol. 1100 - Uff. Reg. Rieti; adesione di acquiescenza a disposizioni testamentarie giusta atto del Notaio Gianfelice del 23/01/1995, registrato a Rieti il 28 06/1995 al n. 1007) e successiva attribuzione in divisione con atto a rogito notaio Gianfelice di Rieti in data 10/02/1997 sopra citato, fatta eccezione per gli immobili rappresentati dalle part.lle 32, 40, 53, 88 e 96 ad essa pervenuti per acquisto fattone in virtù del citato atto a rogito del Notaio Angelo gianfelice in data 10/02/1997 sopra citato.

Proprietario: (quota 1000/1000) dal 14/06/2011 ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Valentini, in data 14/06/2011, ai nn. 73746/12424; trascritto a Rieti, in data 01/07/2011, Reg. Gen. 6124 Reg. Part. 4569.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non ci sono pratiche edilizie

7.1 Conformità edilizia:**Comune di Rivodutri**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.L. N. 2873 DEL 26/05/1980
Zona omogenea:	Zona Agricola - "E1" sottozona rurale di collina
Norme tecniche di attuazione:	Zona "E1" - Sottozona rurale di collina (Quota s.l.m. inferiore o uguale a 900 metri) Lotto minimo mq. 10.000 IFF 0.07 mc/mq di cui 0.03 abitativo e 0.04 per le attrezzature del fondo agricolo Hmax 5.50 m Maggiori altezze sono consentite solo per costruzioni di silos, essiccatoi e costruzioni per attrezzature agricole in relazione all'uso cui sono destinate. Comune di Morro Reatino P.d.F. approvato con D.G.R. n. 8806 del 17/12/1984 zona agricola "D" Le zone agricole sono disciplinate



	dagli artt. 54-55 di cui al Titolo 4° Capo II della Legge Regionale 22/12/1999 n. 38 modificato dalla L. R. n. 8 del 17/03/2003.
--	--

Comune di Morro Reatino

Strumento urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione
In forza della delibera:	D.G.R. n. 8806 del 17/12/1984
Zona omogenea:	Zona Agricola - "D"
Norme tecniche di attuazione:	Le zone agricole sono disciplinate dagli artt. 54-55 di cui al Titolo 4° Capo II della Legge Regionale 22/12/1999 n. 38 modificato dalla L. R. n. 8 del 17/03/2003.

7.2 Conformità urbanistica:**Note sulla conformità dei fabbricati:**

Dalla fattura dei fabbricati Individuati al catasto fabbricati del comune di Rivodutri al Foglio 20 p.lla 11 e al foglio 19 p.lla 190 è desumibile che gli stessi siano stati realizzati in epoca antecedente al 1967. Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Lotto 002: Terreni e fabbricati nel Comune dei Rivodutri e Morro Reatino

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un compendio di terreni agricoli, facilmente raggiungibili dalla SS 79 all'altezza della Località "La Spera", di qualità prevalentemente seminativo siti nel Comune di Rivodutri e di Morro Reatino. Estensione complessiva pari a circa 9,5 ettari. Completano la proprietà due fabbricati rurali in condizioni precarie.

1. Quota e tipologia del diritto**1000/1000 di****1- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: (

- Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **95.053,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particelle con qualità Seminativo nel Comune di Rivodutri Foglio 19 e Foglio 20 (come meglio specificato al punto 1)	sup reale lorda	10.050,00	1,00	10.050,00
Particelle con qualità Seminativo arborato	sup reale lorda	47.980,00	1,00	47.980,00



nel Comune di Rivodutri Foglio 19 e Foglio 20 (come meglio specificato al punto 1)				
Particelle con qualità Querceto nel Comune di Rivodutri nel Foglio 19 (come meglio specificato al punto 1)	sup reale lorda	13.647,00	1,00	13.647,00
Particelle con qualità Pascolo arborato nel Comune di Rivodutri nel Foglio 19 (come meglio specificato al punto 1)	sup reale lorda	11.091,00	1,00	11.091,00
Particelle con qualità Bosco Ceduo nel Comune di Morro Reatino nel Foglio 11 (come meglio specificato al punto 1)	sup reale lorda	6.135,00	1,00	6.135,00
Particelle con qualità Pascolo Cesugliato nel Comune di Morro Reatino nel Foglio 11 (come meglio specificato al punto 1)	sup reale lorda	5.740,00	1,00	5.740,00
Fabbricato Comune di Rivodutri Foglio 20 p.lla 11	sup potenziale coperta	280,00	1,00	280,00
Fabbricato Comune di Rivodutri Foglio 19 p.lla 190	sup potenziale coperta	130,00	1,00	130,00
		95.053,00		95.053,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Nella valutazione dei terreni agricoli si è tenuto conto dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti in riferimento alla Regione Agraria n. 2 ed all'andamento del mercato immobiliare.



Valori relativi alla Agenzia del territorio (Fabbricati)

Periodo: 2^ - 2018

Zona: Rieti

Tipo di destinazione: Agricola

Tipologia: Rurale/Produttiva

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 290

Valore di mercato max (€/mq): 450

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Comune di Morro Reatino, Comune di Rivodutri e Comune di Rieti.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Terreni agricoli e fabbricati rurali nei comuni di Rivodutri e Morro Reatino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 198.674,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particelle con qualità Seminativo nel Comune di Rivodutri Foglio 19 e Foglio 20	10.050,00	€ 2,00	€ 20.100,00
Particelle con qualità Seminativo arborato nel Comune di Rivodutri Foglio 19 e Foglio 20	47.980,00	€ 2,00	€ 95.960,00
Particelle con qualità	13.647,00	€ 0,50	€ 6.823,50



Querceto nel Comune di Rivodutri nel Foglio 19			
Particelle con qualità Pascolo arborato nel Comune di Rivodutri nel Foglio 19	11.091,00	€ 0,35	€ 3.881,85
Particelle con qualità Bosco Ceduo nel Comune di Morro Reatino nel Foglio 11	6.135,00	€ 0,45	€ 2.760,75
Particelle con qualità Pascolo Cespugliato nel Comune di Morro Reatino nel Foglio 11	5.740,00	€ 0,20	€ 1.148,00
Fabbricato Comune di Rivodutri Foglio 20 p.IIa 11	280,00	€ 150,00	€ 42.000,00
Fabbricato Comune di Rivodutri Foglio 19 p.IIa 190	130,00	€ 200,00	€ 26.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 198.674,10
Valore corpo			€ 198.674,10
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 198.674,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 198.674,10

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	95.053,00	€ 198.674,10	€ 198.674,10

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 29.801,12
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 168.872,99
---	---------------------



Lotto: 003 - Terreni nei Comuni di Rivodutri

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 nel Comune di Rivodutri

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di :

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

1 - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 20, particella 13, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 12340 mq, reddito dominicale: € 31.87, reddito agrario: € 35.05

Derivante da: Impianto meccanografico del 13/12/1975.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 20, particella 128, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 172825 mq, reddito dominicale: € 624.80, reddito agrario: € 669.43

Derivante da: Frazionamento del 24/04/2008 protocollo n. RI0057666 in atti dal 24/04/2008 (n. 57666.1/2008)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rivodutri (H354), foglio 20, particella 134, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2655 mq, reddito dominicale: € 9.60, reddito agrario: € 10.28

Derivante da: Frazionamento del 09/06/2011 protocollo n. RI0100815 in atti dal 09/06/2011 (n. 100815.1/2011)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I terreni si trovano in zona agricola

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Occupato da _____ con contratto di affitto di fondo rustico, Legge n. 203/82, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo il 11/04/2017 al n. 3423 serie 3T, la sig.ra (_____) concedeva alla sig.ra _____ a diversi fondi rustici tra cui i beni distinti al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 part. 1, 4, 126, 128, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 55, 75, 78, 80, 151, 170, 171, 184, 187, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 43, 47, 51, 53, 62, 87, 88, 90, 93, 96, 98, 102, 106, 108, 109, 111, 173, 185, 186, 148, 189; Foglio 20 p.lle 7, 8, 13, 128, 134, 65, 66, 67, 105; del Comune di Morro Reatino al Foglio 11 p.lle 156 e 157; al catasto fabbricati del Comune di Rivodutri al Foglio 19 p.la 190 e al Foglio 20 p.la 11, dal 21/03/2017 fino al 20/03/2027.

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:

- Descrizione onere: Costituzione di vincolo di indivisibilità contro _____ e _____ a favore della Regione Lazio, a rogito di Notaio Antonio Valentini in data 14/06/2011 ai nn. 73746/12424; trascritto a Rieti in data 01/07/2011 ai nn. R.G. n. 6126 - R.P. n. 4571. Detto vincolo di indivisibilità (impegno a costituire un compendio unico ed a coltivarlo per un periodo di almeno 10 anni dalla data dell'atto) riguarda i beni individuati al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 p.lle 1, 4, 126, 128, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 55, 75, 78, 80, 151, 170, 171, 184, 187, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 43, 47, 51, 53, 62, 87, 88, 90, 93, 96, 98, 102, 106, 108, 109, 111, 173, 185, 186, 148, 189, al Foglio 20 p.lle 7, 8, 13, 128, 134, 129, 65, 66, 67, 105, 106; al catasto fabbricati del Comune di Rivodutri al Foglio 19 p.la 190 e al Foglio 20 p.la 11; al catasto terreni del Comune di Morro Reatino al Foglio 11 p.lle 156 e 157.

- Descrizione onere: Costituzione di diritti a titolo oneroso a favore di _____ contro _____ ta per la servitù di attingimento e derivazione acqua con atto a rogito del Notaio Antonio Valentini in data 14/06/2011 ai nn. 73746/12424; trascritto a Rieti in data 01/07/2011 ai nn. R.G. n. 6132 - R.P. n. 4576. Stante che nel terreno identificato al foglio 20 p.la 128 del Comune di Rivodutri vi sono due pozzi di acqua sorgiva dai quali viene derivata acqua a servizio dei fabbricati di proprietà Tosoni Maria Luisa in catasto al foglio 20 p.lle 14 sub 1, 2, 3, 4 e 5 è stata costituita a favore dei predetti fabbricati rappresentati dalla part. 14 una servitù di attingimento e di derivazione d'acqua come dettagliatamente descritto nell'atto.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di *l*) contro *C* Derivante da: Verbale di pignoramento immobili A rogito di Tribunale di Rieti in data 01/12/2017 ai nn. 1047 trascritto a Rieti in data 03/01/2018 ai nn. R.G. n. 45/R.P. n. 38;

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:**

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Proprietario: per le p.lle identificate al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 ai n. 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 55, 75, 78, 80, 151, 170, 171, 184, 187;

l per le p.lle identificate al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 ai n. 21, 4, 126, 128, al Foglio 20 ai n. 7, 8, 13, 128, 134; al catasto terreni del Comune di Morro Reatino aol foglio 11 p.lle 156 e 157 **proprietarie ante ventennio al 14/06/2011**. In virtù di successione al padre deceduto il 25/09/1965 (den n. 34 vol. 351 e den. n. 11 vol. 865 - Uff. Reg. Rieti) e successiva attribuzione in divisione con atto a rogito del notaio Gianfelice Angelo in data 10/02/1997 registrato a Rieti il 26/02/1997 al n. 383.

per le p.lle identificate al catasto terreni del Comune di Rivodutri al Foglio 19 ai n. 31, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 43, 47, 51, 53, 62, 87, 88, 90, 93, 96, 98, 102, 106, 108, 109, 111, 173, 185, 186, 148, 189, al Foglio 20 ai n. 65, 66, 67, 105, 106 e al catasto fabbricati del Comune di Rivodutri al foglio 19 p.la 190 e foglio 20 p.la 11 **proprietario ante ventennio al 14/06/2011** in virtù di successione alla madre deceduta il 11/01/1994 la quale con testamento olo-



grafo in data 08/04/1992 disponeva del suo patrimonio (Verbale a rogito del notaio Angelo Gianfelice, dell'8/03/1994, registrato a Rieti il 22/03/1994 al n. 308; den. N. 31, vol. 1100 - Uff. Reg. Rieti; adesione di acquiescenza a disposizioni testamentarie giusta atto del Notaio Gianfelice del 23/01/1995, registrato a Rieti il 28/06/1995 al n. 1007) e successiva attribuzione in divisione con atto a rogito notaio Gianfelice di Rieti in data 10/02/1997 sopra citato, fatta eccezione per gli immobili rappresentati dalle part.lla 32, 40, 53, 88 e 96 ad essa pervenuti per acquisto fattone in virtù del citato atto a rogito del Notaio Angelo gianfelice in data 10/02/1997 sopra citato.

Proprietario: ((quota 1000/1000) dal 14/06/2011 ad oggi (attuale proprietario) In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Valentini, in data 14/06/2011, ai nn. 73746/12424; trascritto a Rieti, in data 01/07/2011, Reg. Gen. 6124 Reg. Part. 4569.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non ci sono pratiche edilizie

7.1 Conformità edilizia:

Non ci sono pratuhe edilizie

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.L. N. 2873 DEL 26/05/1980
Zona omogenea:	Zona Agricola - "E1" sottozona rurale di collina
Norme tecniche di attuazione:	Zona "E1" - Sottozona rurale di collina (Quota s.l.m. inferiore o uguale a 900 metri) Lotto minimo mq. 10.000 IFF 0.07 mc/mq di cui 0.03 abitativo e 0.04 per le attrezzature del fondo agricolo Hmax 5.50 m Maggiori altezze sono consentite solo per costruzioni di silos, essiccatoi e costruzioni per attrezzature agricole in relazione all'uso cui sono destinate.

Lotto 003: Terreni agricoli nel Comune di Rivodutri

Proprietà per la quota di 1000/1000 di un compendio di terreni agricoli, facilmente raggiungibili dalla SS 79 all'altezza della Località "La Spera", di qualità prevalentemente seminativo siti nel Comune di Rivodutri. Estensione complessiva pari a circa 19 ettari.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di)- Piena proprietà



Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Comune di Morro Reatino, Comune di Rivodutri e Comune di Rieti.

**8.3 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 375.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particelle con qualità Seminativo nel Comune di Rivodutri Foglio 20 p.IIa 12	12.340,00	€ 2,00	€ 24.680,00
Particelle con qualità Seminativo Arborato nel Comune di Rivodutri Foglio 20 p.IIe 128 e 134	175.480,00	€ 2,00	€ 350.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 375.640,00
Valore corpo			€ 375.640,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 375.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 375.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	187.820,00	€ 375.640,00	€ 375.640,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 56.346,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 319.294,00**



Lotto: 004 – Terreni e fabbricati rurali nel Comune di Rieti zona Setteponti

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 zona Setteponti e lungo la SS Ternana

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di 1

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

0 - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 24, particella 34, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 40580 mq, reddito dominicale: € 241.01, reddito agrario: € 188.62

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/05/1977

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 24, particella 45, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 55610 mq, reddito dominicale: € 258.48, reddito agrario: € 215.40

Derivante da: Frazionamento in atti dal 02/05/1988 n. 54683

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 24, particella 46, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 15340 mq, reddito dominicale: € 71.30, reddito agrario: € 59.42

Derivante da: Tabella di variazione del 29/08/2007 protocollo n. RI0146758 in atti dal 29/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 21996.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 24, particella 63, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3550 mq, reddito dominicale: € 16.50, reddito agrario: € 13.75

Derivante da: Frazionamento in atti dal 02/05/1988 n. 54683

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 16, particella 15, subalterno Porz. AA, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 167015 mq, reddito dominicale: € 603.79, reddito agrario: € 646.92; Porz. AB, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 98185 mq, reddito dominicale: € 202.83, reddito agrario: € 76.06

Derivante da: Tabella di variazione del 29/08/2007 protocollo n. RI0146716 in atti dal 29/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO DATI AGEA 2006 (n. 21954.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 16, particella 40, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1720 mq, reddito dominicale: € 6.22, reddito agrario: € 6.66

Derivante da: Frazionamento in atti dal 02/05/1988 n. 54683

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 30, particella 2, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 19350 mq, reddito dominicale: € 114.92, reddito agrario: € 89.94

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/01/1980 in atti dal 14/03/1986 n. 13486



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 30, particella 15, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 4720 mq, reddito dominicale: € 28.03, reddito agrario: € 21.94

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 23/01/1980 in atti dal 14/03/1986 n. 13486

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 30, particella 54, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale: € 0.95, reddito agrario: € 0.74

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/03/1986 in atti dal 14/03/1986 n. 13686

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.**Fabbricati rurali e produttivi siti in località Setteponti nel Comune di Rieti****Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di () - Piena proprietà

Cod. Fiscale: () - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 2, subalterno 9, indirizzo Via Ternana snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 113.00 mq, rendita € 176.11

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 2, subalterno 10, indirizzo Via Ternana snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq, superficie 105.00 mq, rendita € 166.82

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 2, subalterno 11, indirizzo Via Ternana snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq, superficie 107.00 mq, rendita € 166.82

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 2, subalterno 12, indirizzo Via Ternana snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 111.00 mq, rendita € 123.17

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 2, subalterno 13, indirizzo Via Ternana snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 110.00 mq, rendita € 123.17

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 2, subalterno 14, indirizzo Via Ternana snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria C/2, classe 2, consistenza 93 mq, superficie 146.00 mq, rendita € 182.52

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 2, subalterno 15, indirizzo Via Ternana snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria C/2, classe 2, consistenza 101 mq, superficie 129.00 mq, rendita € 198.22

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 2, subalterno 16, indirizzo Via Ternana snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 139.00 mq, rendita € 160.10

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 24, particella 2, subalterno 18, indirizzo Via Ternana snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria D/10, rendita € 3.844,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 09/12/2013 PROT. N. RI0120090 IN ATTI DAL 09/12/2013 (N. 19830/2013).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto allo stato accatastato sono state riscontrate diverse difformità che riguardano la distribuzione interna ed alcune aperture, sia interne che esterne.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale (DOCFA)

Docfa: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****Terreni agricoli siti in Rieti (RI),**

Occupati con contratto di affitto di fondo rustico, Legge n. 203/82, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rieti il 29/07/2010 al n. 2982 serie 3, la sig.ra [redacted] concedeva al sig. [redacted] diversi fondi rustici tra cui i beni distinti al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 16 part. 15, foglio 24 p.lle 34,45,46, foglio 30 part. 2, 15, 54, dal 15/07/2010 fino al 14/07/2025. Con contratto di affitto di fondo rustico, Legge n. 203/82, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Terni il 04/01/2016 al n. 16 serie 3T, la sig.ra [redacted] concedeva alla sig.ra [redacted] RESPONSABILITA' LIMITATA diversi fondi rustici tra cui i beni distinti al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 16 part. 15, foglio 24 p.lle 34,45,46, foglio 30 part. 2, 15, 54, dal 10/12/2015 fino al 10/12/2030. È stata formulata integrazione del suindicato contratto d'affitto in cui vengono ricompresi anche i



fabbricati individuati al catasto fabbricati del Comune di Rieti al Foglio 24 p.la 2 sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18.

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:

- Descrizione onere: Vincolo di inedificabilità; A rogito di Notaio Paolo Angelini in data 13/05/1992 ai nn. 1706; Iscritto/trascritto a Rieti in data 18/05/1992 ai nn. R.G. n. 4014/R.P. n. 3233; Detto vincolo di inedificabilità riguarda i beni individuati al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 24 p.la 2/parte, p.la 45/parte, p.la 46/parte e al Foglio 16 p.la 15/parte e 40/parte..

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Descrizione onere: Vincolo di inedificabilità; A rogito di Notaio Paolo Angelini in data 29/06/1992 ai nn. 17512; trascritto a Rieti in data 01/07/1992 ai nn. R.G. n. 5094/R.P. n. 4106; Detto vincolo di inedificabilità riguarda i beni individuati al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 24 p.la 2/parte, p.la 45/parte, p.la 46/parte e al Foglio 16 p.la 15/parte, 40/parte..

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Inoteca volontaria annotate a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro
 ,
 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo , import
 ipoteca € 3.400.000,00, import capitale ·)0, arogio notaio Valentini An-
 tonio in data 26/02/2008 rep 70267/9920 iscritta a Rieti il 29/02/2008 Reg. Gen.
 2538, Reg. Part. 2278.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ,
) contro , De-
 rivante da: Verbale di pignoramento immobiliare; A rogito di Tribunale di Rieti in data
 01/12/2017 ai nn. 1047 trascritto a Rieti in data 03/01/2018 ai nn. R.G. n. 45/R.P. n.
 38;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



cizio del diritto di prelazione di all'art. 15 comma 5 L. 394/1191.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 2184 del 07/07/1992 - Pratica Edilizia n. 10788 del 1990

Intestazione: []

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Risanamento, recupero e ristrutturazione di fabbricati rurali

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 02/02/1990 al n. di prot. 10788

Rilascio in data 07/07/1992 al n. di prot. 2184

NOTE: Il titolo edilizio fa riferimento agli immobili individuati al catasto fabbricati del Comune di Rieti al foglio 24 p.la 2 sub 18 edifici C- D- E- F. Per detti immobili, dalla documentazione fornita dagli Uffici Tecnici del comune di Rieti, è stata emessa Ordinanza di demolizione n. 20159 del 16/04/1993 e successivo verbale di contravvenzione n. 51/del 08/08/1993. Risulta la comunicazione della Regione Lazio, Assessorato ai Lavori Pubblici, settore Decentrato di Rieti al Comune di Rieti ed alla Procura della Repubblica (prot. 037862 del Comune di Rieti del 07/08/93) secondo cui si riteneva non doversi prendere nessun provvedimento, tuttavia, non sono presenti presso gli Uffici Comunali, titoli che attestino la conformità di quanto realizzato.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia per i fabbricati indentificati al foglio 24 p.la 2 sub 18 edifici C- D- E- F.

Per i fabbricati individuati al Catasto fabbricati del comune di Rieti al Foglio 24 p.la 2 sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 18 fabbricato A e B non risultano titoli presso gli Uffici tecnici del Comune di Rieti. Dalla fattura dei fabbricati è desumibile che gli stessi siano stati edificati prima del 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	Zona "E" - sottozona "E2" / agricola vincolata
Norme tecniche di attuazione:	NTA geomorfologiche e vegetazionali impartite dalla Regione Lazio ed alle quali il comune di Rieti si è conformato con deliberazione del consiglio comunale 12/02/2004 n. 6



Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Lotto 004: Terreni e fabbricati rurali nel commune di Rieti zona Setteponti

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un complesso composto da diversi edifici rurali, oltre terreni di natura prevalentemente seminativa raggiungibili direttamente dalla strada statale Ternana, per una superficie complessiva di circa 41 ettari.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di :

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: (

) - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **406.230,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particelle con qualità Seminativo al foglio 24, 16 e 30	sup reale lorda	308.045,00	1,00	308.045,00
Particelle con qualità Prato al foglio 16	sup reale lorda	98.185,00	1,00	98.185,00
		406.230,00		406.230,00

Corpo A.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Immobili con destinazione d'uso residenziale individuati al Foglio 24 p.IIa 2 sub 9, 12, 13 e 16	sup reale lorda	473,00	1,00	473,00
Immobili con destinazione d'uso non residenziale individuati al Foglio 24 p.IIa 2 sub 10, 11, 14 e 15	sup reale lorda	487,00	0,50	243,50
Immobile con destinazione d'uso produttiva individuati al Foglio 24 p.IIa 2 sub 18 fabbricato A (magazzino)	sup reale lorda	135,00	1,00	135,00
		1.095,00		851,50

Corpo B.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Nella valutazione dei terreni agricoli si è tenuto conto dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti in riferimento alla Regione Agraria n. 2 ed all'andamento del mercato immobiliare.

Valori relativi alla Agenzia del territorio (Fabbricati)

Periodo: 2^a - 2018

Zona: Rieti

Tipo di destinazione: Agricola

Tipologia: Rurale/Produttiva

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 290

Valore di mercato max (€/mq): 450

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

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

NOTA: Dato lo stato della Pratica edilizia riguardante gli immobili individuati al catasto fabbricati del Comune di Rieti al foglio 24 p.lla 2 sub 18 edifici C- D- E- F, ad oggi non ancora definita, considerando anche la possibilità di demolizione dei fabbricati, non si procede alla valutazione degli stessi in quanto, allo stato attuale, è possibile considerare il valore degli immobili prossimo al costo relativo alla eventuale sanatoria o alla demolizione degli stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico d Comune di Rieti.

8.3 Valutazione corpi:**A. Terreni agricoli**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 714.275,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particelle con qualità	308.045,00	€ 2,00	€ 616.090,00



Seminativo al foglio 24, 16 e 30			
Particelle con qualità Prato al foglio 16	98.185,00	€ 1,00	€ 98.185,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 714.275,00
Valore corpo			€ 714.275,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 714.275,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 714.275,00

B. Fabbricati rurali

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 362.925,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Immobili con destinazione d'uso residenziale individuati al Foglio 24 p.lla 2 sub9, 12, 13 e 16	473,00	€ 450,00	€ 212.850,00
Immobili con destinazione d'uso non residenziale individuati al Foglio 24 p.lla 2 sub 10, 11, 14 e 15	243,50	€ 450,00	€ 109.575,00
Immobile con destinazione d'uso produttiva individuati al Foglio 24 p.lla 2 sub 18 fabbricato A (magazzino)	135,00	€ 300,00	€ 40.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 362.925,00
Valore corpo			€ 362.925,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 362.925,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 362.925,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	406.230,00	€ 714.275,00	€ 714.275,00
B		851,50	€ 362.925,00	€ 362.925,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 161.580,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 913.120,00
---	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Lotto: 005 – Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti zona via Zannetti

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 nel Comune di Rieti, zona via Zannetti

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Piena proprietà

- Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 17, particella 14, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 32286 mq, reddito dominicale: € 80.37, reddito agrario: € 125.06Derivante da: Tabella di variazione del 29/08/2007 protocollo n. RI0146723 in atti dal 29/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO DATI AGEA 2006 (n. 21961.1/2007)**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 17, particella 17, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 590 mq, reddito dominicale: € 1.47, reddito agrario: € 2.29Derivante da: Impianto meccanografico del 20/05/1977**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 17, particella 18, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 73710 mq, reddito dominicale: € 183.11, reddito agrario: € 285.51Derivante da: Impianto meccanografico del 20/05/1977**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 17, particella 19, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 19520 mq, reddito dominicale: € 38.51, reddito agrario: € 75.61Derivante da: Tabella di variazione del 15/03/2007 protocollo n. RI0069777 in atti dal 15/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 19811.1/2007)**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 17, particella 20, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 63850 mq, reddito dominicale: € 208.08, reddito agrario: € 247.32Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/01/1979 in atti dal 24/09/1983 n. 43383**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 17, particella 22, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 13080 mq, reddito dominicale: € 42.63, reddito agrario: € 50.66Derivante da: Tabella di variazione del 22/02/2007 protocollo n. RI0052276 in atti dal 22/02/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (N. 15918.1/2007)**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 17, particella 30, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 880 mq, reddito dominicale: € 4.09, reddito agrario: € 3.41Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/03/2017 protocollo n. RI0027029 in atti dal

21/03/2017 BONIFICA FABBRICATI RURALI (n. 1560.1/2017)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 17, particella 16, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 12040 mq, reddito dominicale: € 11.19, reddito agrario: € 37.31

Derivante da: Tabella di variazione del 29/08/2007 protocollo RI0146724 in atti dal 29/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO DATI AGEA 2006 (n. 21962.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 17, particella 29, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 15000 mq, reddito dominicale: € 46.64, reddito agrario: € 58.10

Derivante da: Tabella di variazione del 29/08/2007 protocollo RI0146725 in atti dal 29/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO DATI AGEA 2006 (n. 21963.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 17, particella 36, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 31560 mq, reddito dominicale: € 102.85, reddito agrario: € 122.25

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 26/002/2008 protocollo n. RI 0112726 in atti dal 26/08/2008 CONV TRASC 1959/08 INSER RIS1 (n.7897.1/2008)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 17, particella 37, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 4870 mq, reddito dominicale: € 15.87, reddito agrario: € 18.86

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 26/002/2008 protocollo n. RI 0112726 in atti dal 26/08/2008 CONV TRASC 1959/08 INSER RIS1 (n.7897.1/2008)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 18, particella 12, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 13830 mq, reddito dominicale: € 20.71, reddito agrario: € 42.86

Derivante da: Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. RI0219852 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N 262 (n. 45535.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 18, particella 15, qualità Seminativo, classe 4, superficie catastale 16380 mq, reddito dominicale: € 24.53, reddito agrario: € 50.76

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 26/02/2008 protocollo n. RI0112726 IN ATTI DAL 26/08/2008 CONV. TRASC 1959 INS RIS1 (n. 7897.1/2008)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 18, particella 16, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 20880 mq, reddito dominicale: € 58.34, reddito agrario: € 80.88

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 26/02/2008 protocollo n. RI0112726 IN ATTI DAL 26/08/2008 CONV. TRASC 1959 INS RIS1 (n. 7897.1/2008)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 18, particella 17, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 2020 mq, reddito agrario: € 0.52

Derivante da: Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. RI0188687 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N 262 (n. 4453.1/2009)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 18, particella 18, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 5040 mq, reddito agrario: € 1.30

Derivante da: Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. RI0188687 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N 262 (n. 4454.1/2009)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 18, particella 19, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 12500 mq, reddito agrario: € 3.23

Derivante da: Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. RI0188687 in atti dal



21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N 262 (n. 4455.1/2009)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 18, particella 29, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale 10360 mq, reddito agrario: € 2.68

Derivante da: Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. RI0188687 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N 262 (n. 4456.1/2009)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Fabbricati rurali siti nel Comune di Rieti, zona via Zannetti

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di 1

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00000000000

- Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 77, subalterno 1, indirizzo Via deei Laghi snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 103.00 mq, rendita € 218.46

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 77, subalterno 2, indirizzo Via deei Laghi snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 103.00 mq, rendita € 267.01

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 17, particella 77, subalterno 3, indirizzo Via deei Laghi snc, piano 1, comune Rieti (H282), categoria D/10, rendita € 1.106,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2013 protocollo n. RI0096498 in atti dal 30/09/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16721.1/2013)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alle planimetrie catastali sono state riscontrate diverse difformità, come evidenziato in rosso nell'elaborato grafico All. n. 01 Lotto n. 05 che nel sub 3 riguardano anche la sagoma del bene.

Regolarizzabili mediante: DOCFA - PREGEO

n. 3 Docfa e n. 1 Pregeo: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato



Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
agricolo sito in Rieti (RI),

Occupato con contratto di affitto di fondo rustico, Legge n. 203/82, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rieti il 29/07/2010 al n. 2982 serie 3, la sig.ra ' ' concedeva al sig. ' ' diversi fondi rustici tra cui i beni distinti al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 17 part.lla 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 29, 30, 36, 37, foglio 18 part.lla 12, 15, 16, 17, 18, 19, 29 dal 15/07/2010 fino al 14/07/2025.

Con contratto di affitto di fondo rustico, Legge n. 203/82, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Terni il 04/01/2016 al n. 16 serie 3T, la sig.ra ' ' concedeva alla ' ' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA diversi fondi rustici tra cui i beni distinti al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 17 part.lla 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 29, 30, 36, 37, foglio 18 part.lla 12, 15, 16, 17, 18, 19, 29, dal 10/12/2015 fino al 10/12/2030.

È stata formulata integrazione del suindicato contratto d'affitto in cui vengono ricompresi anche i fabbricati individuati al catasto fabbricati del Comune di Rieti al Foglio 17 p.lla 77 sub 1, 2, 3.

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotate a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro ' ' derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo , import ipoteca € 3.400.000,00, import capitale ' ' ogito notaio Valentini Antonio in data 26/02/2008 rep 70267/9920 iscritta a Rieti il 29/02/2008 Reg. Gen. 2538, Reg. Part. 2278.



4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ contro _____; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Rieti in data 01/12/2017 ai nn. 1047 trascritto a Rieti in data 03/01/2018 ai nn. R.G. n. 45/R.P. n. 38;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Identificativo corpo: A e B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si, parzialmente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario ante ventennio al 26/02/2008**. In forza di atto di successione a _____ a trascritta a Rieti il 04/10/1984 al n. 6022 di formalità e successiva attribuzione con atto di divisione a stralcio a rogito del notaio Antonio Verde di Roma in data 08/09/1987 Rep. 5209 trascritto a Rieti il 21/09/1987 al n. 4516.

Note: Per i beni individuati al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 17 p.lle 36 e 37, Foglio 18 p.lle 15, 16, 17, 18, 19, 29. Per i beni individuate al catsto fabbricati del Comune di Rieti al foglio 17 p.la 77 sub 1, 2 e 3.

Titolare/Proprietario: _____ **proprietario ante ventennio al 26/02/2008**. In forza di atto di atto di compravendita a rogito notaio Edaordo Colozza di Roma in data 30/01/1964 rep.



23177/2323 trascritto a Rieti il 07/02/1964 al n. 346 delle formalità.

Note: Per i beni individuati al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 17 p.lle 14, 17, 18, 19, 30, 16 e 29, Foglio 18 p.la 12. Per i beni individuate al catasto fabbricati del Comune di Rieti al foglio 17 p.la 77 sub 1, 2 e 3.

Titolare/Proprietario: **proprietario ante ventennio al 26/02/2008.** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Filippi di Rieti in data 15/01/1979 rep. 43664 trascritto a Rieti il 30/01/1979 al n. 670 delle formalità.

Note: Per i beni individuati al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 17 p.lle 20 e 22.

Titolare/Proprietario: () dal 26/02/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Decreto di trasferimento immobili a rogito di Tribunale di Rieti, in data 26/02/2008, ai nn. 59; trascritto a Rieti, in data 29/02/2008, ai nn. R.G. n. 2537/R.P. n. 1959.

Note: In detto Decreto di trasferimento (Esecuzione Immobiliare RGE n. 278/2007) a pag. 4 veniva disposto che la cancelleria notificasse all'Ente Parco il decreto di trasferimento al fine dell'esercizio del diritto di prelazione di all'art. 15 comma 5 L. 394/1191.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Per i fabbricati individuati al Catasto fabbricati del comune di Rieti al Foglio 17 p.la 77 sub 1, 2 e 3 non risultano titoli presso gli Uffici tecnici del Comune di Rieti. Dalla fattura dei fabbricati è desumibile che gli stessi siano stati edificati prima del 1967. Si dichiara pertanto la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	Zona "E" - sottozona "E2" / agricola vincolata
Norme tecniche di attuazione:	NTA geomorfologiche e vegetazionali impartite dalla Regione Lazio ed alle quali il comune di Rieti si è conformato con deliberazione del consiglio comunale 12/02/2004 n. 6

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B



Lotto 005: Terreni e fabbricati rurali nel commune di Rieti zona via Zannetti

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un complesso composto da tre edifici rurali, oltre terreni di natura prevalentemente seminativa raggiungibili direttamente dalla via Zannetti in zona Riserva dei Laghi, per una superficie complessiva di circa 35 ettari.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **348.396,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particelle con qualità Seminativo al foglio 17 n. 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 29, 30, 26, 37 e al foglio 18 n. 12, 15, 16.	sup reale lorda	318.476,00	1,00	318.476,00
Particelle con qualità Pascolo al Foglio 18 n. 17, 18, 19, 20.	sup reale lorda	29.920,00	1,00	29.920,00
		348.396,00		348.396,00

Corpo A.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Immobili con destinazione d'uso residenziale individuati al Foglio 17 p.IIa 77 sub 1 e 2	sup reale lorda	206,00	1,00	206,00
Immobile con destinazione d'uso produttiva individuati al Foglio 17 p.IIa 77 sub 3	sup reale lorda	200,00	1,00	200,00
		406,00		406,00

Corpo B.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Nella valutazione dei terreni agricoli si è tenuto conto dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti in riferimento alla Regione Agraria n. 2 ed all'andamento del mercato immobiliare.

Valori relativi alla Agenzia del territorio (Fabbricati)

Periodo: 2^a - 2018

Zona: Rieti

Tipo di destinazione: Agricola

Tipologia: Rurale/Produttiva

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 290

Valore di mercato max (€/mq): 450



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico d Comune di Rieti.



8.3 Valutazione corpi:

A. Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 666.872,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particelle con qualità Seminativo al foglio 17 n. 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 29, 30, 26, 37 e al foglio 18 n. 12, 15, 16.	318.476,00	€ 2,00	€ 636.952,00
Particelle con qualità Pascolo al Foglio 18 n.	29.920,00	€ 1,00	€ 29.920,00



17, 18, 19, 20.

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 666.872,00
Valore corpo	€ 666.872,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 666.872,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 666.872,00

B. Fabbricati rurali

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Immobili con destinazione d'uso residenziale individuati al Foglio 17 p.lla 77 sub 1 e 2	206,00	€ 400,00	€ 82.400,00
Immobile con destinazione d'uso produttiva individuati al Foglio 17 p.lla 77 sub 3	200,00	€ 250,00	€ 50.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 132.400,00
Valore corpo	€ 132.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 132.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 132.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	348.396,00	€ 666.872,00	€ 666.872,00
B		406,00	€ 132.400,00	€ 132.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 119.890,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 676.881,20
---	---------------------



Lotto: 006 - Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti in zona via dei Laghi, via Palombara

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Terreni siti nel Comune di Rieti in zona via dei Laghi , via Palombara

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Piena proprietà
Cod. Fiscale: C - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 25, particella 6, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 960 mq, reddito dominicale: € 4.46, reddito agrario: € 3.72

Derivante da: Impianto meccanografico 20/05/1977

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 25, particella 7, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 1660 mq, reddito dominicale: € 6.00, reddito agrario: € 6.43

Derivante da: Impianto meccanografico 20/05/1977

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 25, particella 8, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 118740 mq, reddito dominicale: € 410.87, reddito agrario: € 459.93

Derivante da: Tabella di variazione del 29/08/2007 protocollo n. RI 0146765 in atti dal 29/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 22003.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 25, particella 10, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1310 mq, reddito dominicale: € 6.77, reddito agrario: € 6.09

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/05/1977

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 25, particella 12, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 39430 mq, reddito dominicale: € 193.46, reddito agrario: € 183.28

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/05/1977

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 25, particella 95, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 33091 mq, reddito dominicale: € 170.90, reddito agrario: € 153.81

Derivante da: Tipo mappale del 24/05/2011 protocollo n. RI0085587 atti dal 24/05/2011 presentato il 13/05/2011 (n. 85587.1/2011)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 25, particella 97, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 46835 mq, reddito dominicale: € 278.16, reddito agrario: € 266.07

Derivante da: Tipo mappale del 20/06/2011 protocollo n. RI0106358 in atti dal 20/06/2011



presentato il 20/06/2011 (n. 106358.1/2011)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 26, particella 3, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 68870 mq, reddito dominicale: € 409.04, reddito agrario: € 320.12

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 10/04/1978 in atti dal 02/05/1988 G FILIPPI (n. 175978)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 26, particella 9, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 14270 mq, reddito dominicale: € 84.75, reddito agrario: € 66.33

Derivante da: Tabella di variazione del 22/02/2007 protocollo n. RI0052335 in atti dal 22/02/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 8n. 15964.1/2007)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (H282), foglio 26, particella 29, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 1380 mq, reddito dominicale: € 8.20, reddito agrario: € 6.41

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/01/1979 in atti dal 24/09/1983 n. 43383

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Fabbricati rurali siti nel Comune di Rieti in zona via dei Laghi , via Palombara

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: C - Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 25, particella 86, subalterno 1, indirizzo Via deei Laghi n. 16, piano T-1, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie 97,00 mq, rendita € 218.46

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 25, particella 86, subalterno 2, indirizzo Via deei Laghi n. 16, piano T-1, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 83,00 mq, rendita € 243,73

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 25, particella 86, subalterno 3, indirizzo Via deei Laghi n. 16, comune Rieti (H282), categoria D/10, rendita € 11.968,00

Derivante da: VARIAZIONE DI CLASSAMENTO DEL 21/06/2012 protocollo n. RI0096730 in atti dal 21/06/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5722.1/2012)

Note: graffata con la p.lla 86 sub 4, p.lla 87, p.lla 88, p.lla 89, p.lla 90, p.lla 91, p.lla 92, p.lla 93.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 25, particella 96, subalterno 4, indirizzo Via Palombara snc, piano T, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 124 mq, rendita € 312,46

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 25, particella 96, subalterno 5, indirizzo Via Palombara snc, piano 1,



comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie 98 mq, rendita € 198,84

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 25, particella 96, subalterno 6, indirizzo Via Palombara snc, piano T-1, comune Rieti (H282), categoria A/3, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie 93 mq, rendita € 255,65

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 25, particella 96, subalterno 7, indirizzo Via Palombara snc, piano T-1, comune Rieti (H282), categoria Unità collabenti

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2012 protocollo n. RI0168284 in atti dal 28/11/2012 DICHIARAZIONE UIU ART 19 DL 78/10 (n. 12611.1/2012)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alle planimetrie catastali sono state riscontrate diverse difformità, come evidenziato in rosso nell'elaborato grafico All. n. 01 Lotto 6 e, nel caso dei fabbricati non più esistenti, riguardano anche la sagoma dei beni.

Regolarizzabili mediante: DOCFA - PREGEO

n. 8 Docfa e n. 2 Pregeo: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Terreni agricoli siti in Rieti (RI),

Occupato con contratto di affitto di fondo rustico, Legge n. 203/82, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Rieti il 29/07/2010 al n. 2982 serie 3, la sig.ra (

concedeva al sig. _____ e diversi fondi rustici tra cui i beni distinti al catasto terreni del

Comune di Rieti al Foglio 25 part.ile 6, 7, 8, 10, 12, foglio 26 part.ile 3, 9, 29 dal 15/07/2010 fino al 14/07/2025. Con contratto di affitto di fondo rustico, Legge n. 203/82, registrato presso l'Agenzia

delle Entrate Ufficio Territoriale di Terni il 04/01/2016 al n. 16 serie 3T, la sig.ra (

concedeva alla / _____ ' AGRICOLA A RESPONSABILITA' LIMITATA diversi fondi

rustici tra cui i beni distinti al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 25 part.ile 6, 7, 8, 10, 12, foglio 26 part.ile 3, 9, 29 dal 10/12/2015 fino al 10/12/2030.

È stata formulata integrazione del suindicato contratto d'affitto in cui vengono ricompresi anche i fabbricati individuati al catasto fabbricati del Comune di Rieti al Foglio 25 p.lla 86 sub 1, 2, 3, 4 e part. 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 e p.lla 96 sub 4, 5, 6 e 7.



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:

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria annotate a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro ; derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia mutuo , import ipoteca € 3.400.000,00, import capitale , a rogito notaio Valentini Antonio in data 26/02/2008 rep 70267/9920 iscritta a Rieti il 29/02/2008 Reg. Gen. 2538, Reg. Part. 2278.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di l) contro (; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 01/12/2017 ai nn. 1047 trascritto a Rieti in data 03/01/2018 ai nn. R.G. n. 45/R.P. n. 38;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**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:

Spese di gestione condominiale:nessuna

Identificativo corpo: A e B

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si, parzialmente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:) **proprietario ante ventennio al 26/02/2008** . In forza di atto di comoravendita a rogito notaio Giuseppe Filippi di Rieti in data 31/10/1970 rep. n 23922 trascritto a Rieti il 02/11/1970 al n. 3468 delle formalità.

Note: Per i beni individuati al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 26 p.IIa 3.

Titolare/Proprietario:) **proprietario ante ventennio al 26/02/2008**. In forza di atto di atto di compravendita a rogito notaio Edaordo Colozza di Roma in data 30/01/1964 rep. 23177/2323 trascritto a Rieti il 07/02/1964 al n. 346 delle formalità.

Note: Per i beni individuati al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 25 p.IIe 6, 7, 8, 10, 12, 95, 97. Per i beni individuate al catsto fabbricati del Comune di Rieti al foglio 25 p.IIa 86 sub 1, 2 e 3 graffato con sub 4, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, p.IIa 96 sub 4, 5, 6 e 7.

Titolare/Proprietario:) **proprietario ante ventennio al 26/02/2008**. In forza di atto di atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Filippi di Rieti in data 15/01/1979 rep. 43664 trascritto a Rieti il 30/01/1979 al n. 670 delle formalità.

Note: Per i beni individuati al catasto terreni del Comune di Rieti al Foglio 26 p.IIe 9 e 29.

Titolare/Proprietario:) **proprietario ante ventennio al 26/02/2008** (i) In forza di Decreto di trasferimento immobili a rogito di Tribunale di Rieti, in data 26/02/2008, ai nn. 59; trascritto a Rieti, in data 29/02/2008, ai nn. R.G. n. 2537/R.P. n. 1959.

Note: In detto Decreto di trasferimento (Esecuzione Immobiliare RGE n. 278/2007) a pag. 4 veniva disposto che la cancelleria notificasse all'Ente Parco il decreto di trasferimento al fine dell'esercizio del diritto di prelazione di all'art. 15 comma 5 L. 394/1191.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Istanza di Condono edilizio ai sensi della L. 47

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: La domanda di condono riguardava i beni individuati al catasto terreni al foglio 25 p.IIa 16 per una superficie non residenziale complessiva di 3.500,60 mq. Detta p.IIa è stata soppressa per generare al catasto fabbricati i beni individuati al foglio 25 p.IIa 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94. La

Pag. 62

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



pratica a tutt'oggi, secondo quanto verificato presso gli uffici tecnici del Comune di Rieti non è conclusa con il rilascio di un permesso a sanatoria.

Per lavori: Opere ad uso non residenziale

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 45443

È stato saldato soltanto l'acconto dell'oblazione per un import pari a € 3.163.00. Resta da definire l'importo residuo non soltanto dell'oblazione ma anche del Danno Ambientale (il tutto rivalutato all'anno corrente)

Dati precedenti relativi ai corpi: B immobile al Foglio 25 p.lla 86 sub 3

Per gli immobili identificati al foglio 25 p.lla 96 non ci sono titoli edilizi. Dalla fattura degli fabbricati è presumibile che gli stessi siano stati edificati anteriormente al 1967. Per l'immobile identificato al catasto fabbricati al Foglio 25 p.lla 96 (ed esattamente al sub 6) dalla documentazione fornita dall'Ufficio tecnico del comune di Rieti risulta un rapporto della Polizia Municipale n. 490/2012 del 24/08/2012, e relativa comunicazione dell'avvio del procedimento prot. 47658 del 24/09/2012 per opere eseguite in assenza di SCIA e dell'autorizzazione sismica (Rapporto 24/2012). Non risulta, pertanto, ancora definite l'illecito edilizio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B immobile al Foglio 25 p.lla 96

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La domanda di condono riguardava i beni individuati al catasto terreni al foglio 25 p.lla 16 per una superficie non residenziale complessiva di 3.500,60 mq. Detta p.lla è stata soppressa per generare al catasto fabbricati i beni individuati al foglio 25 p.lla 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94. La pratica a tutt'oggi, secondo quanto verificato presso gli uffici tecnici del Comune di Rieti non è conclusa con il rilascio di un permesso a sanatoria.

Note: Per la richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria da inoltrare in Comune è necessario accertare la compatibilità di quanto realizzato con eventuali vincoli sovracomunali ambientali e paesaggistici, e con la normativa sismica vigente per l'acquisizione del relativo nulla osta, il rilascio del quale non è determinabile con il semplice sopralluogo inerente la perizia, ma esclusivamente attraverso specifici e puntuali accertamenti strutturali in sito con calcoli di verifica statici-sismici. Il diniego di tale nullaosta sarebbe ostativo al rilascio dell'accertamento di conformità e pertanto andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato. Le spese di regolarizzazione relative ad oneri ed oblazioni (in questo caso di complessa determinazione in considerazione sia dell'estensione del bene che dello stato fatiscente di parte degli immobili) sono da computarsi ad esclusiva cura dell'Ufficio Comunale a seconda della casistica prevista dalla L.R. 15/08 ed in base alla progettazione che verrà redatta. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni sopra specificate e vengono computati, in via del tutto presuntiva, in € 25.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Per i fabbricati individuati al Catasto fabbricati del comune di Rieti al Foglio 25 p.lla 86 sub 1, 2 non risultano titoli presso gli Uffici tecnici del Comune di Rieti. Dalla fattura dei fabbricati è desumibile che gli stessi siano stati edificati prima del 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	Zona "E" - sottozona "E2" / agricola vincolata
Norme tecniche di attuazione:	NTA geomorfologiche e vegetazionali impartite dalla Regione Lazio ed alle quali il comune di Rieti si è conformato con deliberazione del consiglio comunale 12/02/2004 n. 6

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Lotto 006: Terreni e fabbricati rurali nel Comune di Rieti zona via dei Laghi e via Palombara

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di due complessi rurali composto da numerosi edifici a carattere abitativo, oltre a terreni di natura prevalentemente seminativa raggiungibili direttamente dalla strada statale Ternana attraverso via dei Laghi e via Palombara, per una superficie complessiva di circa 33 ettari.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di '

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: c

- Stato Civile: Libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **326.546,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particelle con qualità Seminativo al foglio 25 n. 6, 7, 8, 10, 12, 95 e al foglio 26 n. 3, 9, 29	sup reale lorda	279.711,00	1,00	279.711,00
Particelle con qualità Seminativo arborato al Foglio 25 p.lla 97	sup reale lorda	46.835,00	1,00	46.835,00
		326.546,00		326.546,00

Corpo A.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Immobili con destinazione d'uso residenziale individuati al Foglio 25 p.lla 86 sub 1 e 2	sup reale lorda	173,00	1,00	173,00



Immobile con destinazione d'uso produttiva individuati al Foglio 25 p.lla 86 sub 3 graffato con il sub 4 e con le p.lle 93,92,89,88,87	sup reale lorda	2.731,00	1,00	2.731,00
Immobili con destinazione d'uso non residenziale individuati al Foglio 25 p.lla 86 sub 2	sup reale lorda	21,00	0,20	4,20
Immobili con destinazione d'uso residenziale individuati al Foglio 25 p.lla 96 sub 4, 5 e 6	sup reale lorda	370,00	1,00	370,00
Immobili con destinazione d'uso non residenziale individuati al Foglio 25 p.lla 96 sub 6	sup reale lorda	54,00	0,20	10,80
Immobile con destinazione d'uso produttiva individuati al Foglio 25 p.lla 96 sub 7	sup reale lorda	681,00	1,00	681,00
		4.030,00		3.970,00

Corpo B.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Nella valutazione dei terreni agricoli si è tenuto conto dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Rieti in riferimento alla Regione Agraria n. 2 ed all'andamento del mercato immobiliare.

Valori relativi alla Agenzia del territorio (Fabbricati)

Periodo: 2[^] - 2018

Zona: Rieti

Tipo di destinazione: Agricola

Tipologia: Rurale/Produttiva

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 290

Valore di mercato max (€/mq): 450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenziazioni esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrin-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



seche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico d Comune di Rieti.



8.3 Valutazione corpi:

A. Terreni agricoli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 666.872,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Particelle con qualità Seminativo al foglio 25 n. 6, 7, 8, 10, 12, 95 e al foglio 26 n. 3, 9, 29	279.711,00	€ 2,00	€ 559.422,00
Particelle con qualità Seminativo arborato al Foglio 25 p.IIa 97	46.835,00	€ 1,00	€ 46.835,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 666.872,00
Valore corpo			€ 666.872,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 666.872,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 666.872,00

B. Complessi rurali

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.042.150,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Immobili con destinazione d'uso residenziale individuati al Foglio 25 p.IIa 86 sub 1 e 2	173,00	€ 400,00	€ 69.200,00
Immobile con destinazione d'uso produttiva individuati al Foglio 25 p.IIa 86 sub 3 graffato con il sub 4 e con le p.IIe 93,92,89,88,87	2.731,00	€ 250,00	€ 682.750,00
Immobili con destinazione d'uso non residenziale individuati al Foglio 25 p.IIa 86 sub 2	4,20	€ 400,00	€ 1.680,00
Immobili con destinazione d'uso residenziale individuati al Foglio 25 p.IIa 96 sub 4,	370,00	€ 400,00	€ 148.000,00



5 e 6			
Immobili con destinazione d'uso non residenziale individuati al Foglio 25 p.lla 96 sub 6	10,80	€ 400,00	€ 4.320,00
Immobile con destinazione d'uso produttiva individuati al Foglio 25 p.lla 96 sub 7	681,00	€ 200,00	€ 136.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.042.150,00
Valore corpo	€ 1.042.150,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.042.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.042.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	agricolo	326.546,00	€ 666.872,00	€ 666.872,00
B		3.970,00	€ 1.042.150,00	€ 1.042.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 256.353,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 31.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.421.668,70
---	-----------------------

Data generazione:
02/01/2020

L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO



CONCLUSIONI

Il Ctu conferma la valutazione determinata nella perizia di stima depositata in data 03/01/2020 relativa allo stato libero dei beni ed integra la tabella riassuntiva di pag 14 dell'elaborato peritale con la seguente tabella riassuntiva in cui viene riportata la doppia valutazione relativa allo stato libero ed allo stato locato dei beni, secondo il procedimento di calcolo indicato nelle pagine precedenti.

8. Prezzo

Bene: TERRENI E FABBRICATI NEI COMUNI DI RIETI, RIVODUTRI E MORRO REATINO(RI) - 02100

Lotto: 001 - Terreni nel Comune di Rivodutri

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LIBERO € 520.988,38

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LOCATO € 416.790,70

Lotto: 002 - Terreni nei Comuni di Rivodutri e Morro Reatino

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LIBERO € 168.872,99

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LOCATO € 135.098,38

Lotto: 003 - Terreni nel Comune di Rivodutri

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LIBERO € 319.294,00

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LOCATO € 255.435,20

Lotto: 004 - Terreni e fabbricati rurali nel Comune di Rieti zona Setteponti

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LIBERO € 913.120,00

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LOCATO € 729.996,00

Lotto: 005 - Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti zona via Zannetti

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LIBERO € 676.881,20

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LOCATO € 546.004,96

Lotto: 006 - Terreni e fabbricati nel Comune di Rieti in zona via dei Laghi, via Palombara

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LIBERO € 1.421.668,70

Valore complessivo intero lotto (oltre imposta di legge) STATO LOCATO € 1.193.134,96

Rieti, lì 18/02/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it
il c.t.u.
Ing. Eva FERRARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Fundania snc, Torre "C" - Rieti

e-mail: ing.eva.ferraro@gmail.com - pec: eva.ferraro@ingpec.eu

15

