



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

..... *"omissis"*

contro:

..... *"omissis"*

N° Gen. Rep. **01/2025**

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

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

Custode Giudiziario: **Avv. Carla PITONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 2 (di 2)

TERRENO AGRICOLO

Comune di RIETI (RI) Via Comunali

Esperto alla stima: **Architetto Marco SIGNORETTI**

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Cintia 13 - 02100 Rieti

Telefono / Fax: 0746-200.628

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it



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

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



1. Dati Catastali

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

Lotto: 02

Corpo: **A: TERRENO AGRICOLO**

Categoria catastale: Seminativo Arborato

INTESTAZIONE CATASTALE compendio:

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

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

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

2. Stato di possesso

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Verificata con esito negativo

4. Creditori Iscritti

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





5. Comproprietari

Nessuno



6. Misure Penali

Non rilevate



7. Continuità delle trascrizioni

Verificata con esito : **Positivo**



8. Prezzo

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





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



Lotto: 02

TERRENO agricolo

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

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: **A**



TERRENO AGRICOLO

Via Comunali - **RIETI** (RI) – 02100

Quota e tipologia del diritto del compendio pignorato:

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



Regime patrimoniale della parte esecutata:

Alla data dell'acquisto del compendio

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

Alla data della notifica del pignoramento

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



Compendio pignorato identificato in CATASTO TERRENI come segue:

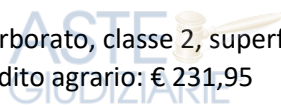
INTESTAZIONE CATASTALE compendio:

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



CATASTO TERRENI:

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



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



Confini: (Fg.81)

Lato Nord: p.lle 65 – 49 – 102 - 99

Lato Sud: p.lla 82

Lato Ovest : p.lla 190

Lato Est : p.lle 32 – 199 - 197

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE:

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

Caratteristiche zona: agricola ordinaria

Area urbanistica: agricola

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

In occasione del sopralluogo del 07.07.2025 è emerso che il compendio risulta nella disponibilità del debitore, considerato libero per la procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Vincolo di inedificabilità

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

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

a favore di:

- **COMUNE DI RIETI**

contro:

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

Nato a Rieti 10/10/1930 deceduto il 12.03.2018

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

Atto trascritto il 20.08.1983 **Form. 4968**

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** (attiva)

a favore di:

..... **"omissis"**

Nato il 17/01/1955 a RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"** - Per la quota di 1/1

contro:

..... **"omissis"**

Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"** - Per la quota di 1/1

derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 43.276,27; Importo capitale: € 37.300,00;

Atto giudiziario a rogito del Tribunale di Rieti (RI)

Atto del 08/09/2022 ai nn. 815/2022;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 05/04/2023 **Form. 175**

- **Ipoteca volontaria** (attiva)

a favore di:

..... **"omissis"** **S.P.A.**

con sede in BRESCIA (BS) (C.F.: **"omissis"**)

contro:

..... **"omissis"**

Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"** - Per la quota di 1/1

derivante da: COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA;

Importo ipoteca: € 122.360,43; Importo capitale: € 105.024,96;

Ipoteca a rogito della Dott.ssa **"omissis"** Notaio in Roma (RI)

in data 04/04/2023 ai nn. 5827/3871;

Ipoteca iscritta a RIETI in data 07/04/2023 **Form. 185**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento**

a favore di

..... **"omissis"**

Nato il 17/01/1955 a RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"** - Per la quota di 1/1

contro

..... **"omissis"**

Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"** - Per la quota di 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Verificata alla data del 05.12.2025



4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

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

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

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

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

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: non pertinente (terreno agricolo)

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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



• **"omissis"**

Nato il 30/08/1965 a RIETI (RI)

Codice fiscale **"omissis"**



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

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

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

Regime patrimoniale della parte esecutata:

Alla data dell'acquisto del compendio

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

Alla data della notifica del pignoramento

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



Precedenti proprietari:

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

Codice fiscale **"omissis"**

Proprietà per ½

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

Codice fiscale **"omissis"**

Proprietà per ½



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

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

In forza di **Denuncia Di Successione**

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

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

Precedente proprietario:

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

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

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

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

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

Precedente proprietario:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

7.1 Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale (P.R.G.)
In forza della delibera:	DGR - Giunta Regionale n. 347 del 13.07.2012
Zona omogenea:	Zona Omogenea "E" – sottozona "E1" Agricola <i>Vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rieti (RI) in data 19.08.2025 n. prot. 67601</i>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate irregolarità
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione corpo: **A**
TERRENO AGRICOLO
 Via Comunali - RIETI (RI) – 02100

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

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

Piena proprietà 1/1 di:

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

Stato di manutenzione generale: ordinario

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Consistenza: **TERRENO AGRICOLO**



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

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

Stima "sintetico-comparativa"

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

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

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da trattative immobiliari locali.

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunte da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del compendio, lo specifico stato di conservazione e la reale destinazione d'uso del terreno, il valore unitario di mercato, è stato stimato in €/mq. 3,0 per Qualità Catastale: "seminativo arborato".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti ;

Ufficio del Registro di Rieti ;

Ufficio Tecnico del Comune di Rieti ;

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



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

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

Valore corpo - **TERRENO AGRICOLO** -

€ 122.487,00

Valore complessivo **INTERO**, diritto e quota (1/1)**Riepilogo: Corpo "A"**

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 18.373,05

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (cfr: P.to 1):

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (cfr: P.to 7.1):

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2

Valore terreno al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
..... in cifra tonda:

€ **104.000,00**

(diconsi euro cento quattro mila /00)

Data generazione:
06.12.2025

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti