



## **Tribunale di Rieti**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **49/2022**

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** **Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Arch. CLAUDIA FRANCIA  
**Codice fiscale:** FRNCLD73D45H282Y  
**Studio in:** VIA MIGLIOLI SUOR CARLA 1 - 02100 Rieti  
**Telefono:** 3357309057  
**Email:** archclaudiafrancia@gmail.com  
**Pec:** claudia.francia@archiworldpec.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

**Bene:** VIA LUIGI EINAUDI SNC - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

OMISSIS, foglio 9, particella 446, subalterno 4, indirizzo VIALE LUIGI EINAUDI SNC, piano S1 - T, comune POGGIO MOIANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 VANI, superficie TOTALE : 167 MQ TOTALE : ESCLUSE AREE SCOPERTE: 164MQ, rendita € 469,98

foglio 9, particella 446, subalterno 5, indirizzo VIALE LUIGI EINAUDI SNC, piano S1, comune POGGIO MOIANO, categoria C/6, classe 12, consistenza 20 mq, superficie 26 mq, rendita € 52,68

**Bene:** località Cerqueta - Cerqueta - Monteleone Sabino (RI) - 02033

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]

OMISSIS, foglio 19, particella 299, indirizzo LOC. CERQUETA SNC, comune MONTELEONE SABINO, categoria D/10, rendita € 3922

**Corpo:** B

**Categoria:**

OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 159, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 13 CA 60, reddito dominicale: € 3,16, reddito agrario: € 1,76,

OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 160, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 11 CA 60, reddito dominicale: € 2,70, reddito agrario: € 1,50,

OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 157, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale ARE 10 CA 00, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 1,29,

OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 157, subalterno AB, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 07 CA 00, reddito dominicale: € 1,63, reddito agrario: € 0,9,

OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 152, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 25 CA 30, reddito dominicale: € 5,88, reddito agrario: € 3,27,

OMISSIS, Sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 202, subalterno AA, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale ARE 05 CA 12, reddito dominicale: € 1,45, reddito agrario: € 0,79,

OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 202, subalterno AB, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ARE 22 CA 31, reddito dominicale: € 2,99, reddito agrario: € 5,60,

OMISSIS , sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 90, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 21 CA 20, reddito dominicale: € 4,93, reddito agrario: € 2,74,

OMISSIS , sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 91, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 29 CA 60, reddito dominicale: € 6,88, reddito agrario: € 3,82,

OMISSIS , sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 92, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale ARE 18 CA 00, reddito dominicale: € 3,25, reddito agrario: € 1,86,

OMISSIS , sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 89, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 32 CA 90, reddito dominicale: € 7,65, reddito agrario: € 4,25,

OMISSIS , sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 290, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale HA 1 ARE 05 CA 25, reddito dominicale: € 19,02, reddito agrario: € 10,87,

OMISSIS , sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 298, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ARE 01 CA 47, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,11,

OMISSIS , sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 298, subalterno AB, qualità PRATO, classe U, superficie catastale ARE 02 CA 28, reddito dominicale: € 0,47, reddito agrario: € 0,14,

OMISSIS , sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 300, subalterno AA, qualità PRATO, classe U, superficie catastale ARE 00 CA 40, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,02,

OMISSIS , sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 300, subalterno AB, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ARE 02 CA 59, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,20,

OMISSIS , sezione censuaria MONTELEONE SABINO foglio 19, particella 291, indirizzo LOC. CERQUETA, piano T, comune MONTELEONE SABINO, categoria C/6, classe 4, consistenza 137 MQ, superficie 150 MQ, rendita € 84,91

## 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA LUIGI EINAUDI SNC - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS E OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 15/04/2022 registrato per l'importo di euro 190.000,00 Registrato a RIETI il 17/06/2022 al n. 842

**Bene:** località Cerqueta - Cerqueta - Monteleone Sabino (RI) - 02033

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da OMISSIS., con contratto di locazione stipulato in data 27/02/2020 per l'importo di euro 800,00 Registrato a RIETI il 07/10/2020 al n.2589 SERIE 3T Tipologia

contratto: 15

**Corpo: B**

**Possesso:** Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 27/02/2020 per l'importo di euro 800,00 Registrato a RIETI il 07/10/2020 al n.2589 SERIE 3T Tipologia contratto: 15

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** VIA LUIGI EINAUDI SNC - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** località Cerqueta - Cerqueta - Monteleone Sabino (RI) - 02033

**Lotto:** 002

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo: B**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA LUIGI EINAUDI SNC - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Bene:** località Cerqueta - Cerqueta - Monteleone Sabino (RI) - 02033

**Lotto:** 002

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** INTESA SAN PAOLO SPA

### 5 Comproprietari

.

**Beni:** VIA LUIGI EINAUDI SNC - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** località Cerqueta - Cerqueta - Monteleone Sabino (RI) - 02033

**Lotto:** 002

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA LUIGI EINAUDI SNC - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**Beni:** località Cerqueta - Cerqueta - Monteleone Sabino (RI) - 02033

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** -

**Corpo:** B

**Misure Penali:** -

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA LUIGI EINAUDI SNC - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** località Cerqueta - Cerqueta - Monteleone Sabino (RI) - 02033

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** NO.

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** NO.

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA LUIGI EINAUDI SNC - Poggio Moiano (RI) - 02037

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 140.987,00

**Bene:** località Cerqueta - Cerqueta - Monteleone Sabino (RI) - 02033

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** 243.494,75



Beni in **Poggio Moiano (RI)**  
Località/Frazione  
VIA LUIGI EINAUDI SNC



**Lotto: 001**

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.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Poggio Moiano (RI) CAP: 02037 frazione: POGGIO MOIANO, VIA LUIGI EINAUDI**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 446, subalterno 4, indirizzo VIALE LUIGI EINAUDI SNC, piano S1 - T, comune POGGIO MOIANO, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 VANI, superficie TOTALE : 167 MQ TOTALE : ESCLUSE AREE SCOPERTE: 164 MQ, rendita € 469,98

Derivante da: VARIAZIONE DEL 16/11/2004 IN ATTI DAL 16/11/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (N. 6315.1/2004) COSTITUZIONE DEL 17/12/2003 IN ATTI DAL 17/12/2003 (N. 2280.1/2003)

Confini: Nord: Sub. 1 Sud: sub. 3 Est: sub. 3 Ovest: sub. 3

Note: Si rappresenta che il bene censito al NCEU f. 9 part. 446 sub 3 è corte comune non censibile ai sub. 4 e 5

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 9, particella 446, subalterno 5, indirizzo VIALE LUIGI EINAUDI SNC, piano S1, comune POGGIO MOIANO, categoria C/6, classe 12, consistenza 20 mq, superficie 26 mq, rendita € 52,68

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 11/03/2005 IN ATTI DAL 11/03/2005 (N. 2075.1/2005) VARIAZIONE DEL 16/11/2004 IN ATTI DAL 16/11/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (N. 6315.1/2004); COSTITUZIONE DEL 17/12/2003 IN ATTI DAL 17/12/2003 (N. 2280.1/2003)

Confini: Nord: Sub. 4 Sud: sub. 4 Est: sub. 3 Ovest: sub. 4

Note: Si rappresenta che il bene censito al NCEU f. 9 part. 446 sub 3 è corte comune non censibile ai sub. 4 e 5

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sub. 4 Piano seminterrato:

- diversa distribuzione degli spazi interni Piano terra;
- diversa distribuzione degli spazi interni Sub. 5;
- diversa distribuzione degli spazi interni;

Regolarizzabili mediante: PROCEDURA DOCFA

DOCFA: € 2.500,00





Oneri Totali: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS E OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 15/04/2022 registrato per l'importo di euro 190.000,00  
Registrato a RIETI il 17/06/2022 al n. 842

Note: Il contratto non è opponibile alla procedura esecutiva

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000 ; A rogito di IMPERIALE LUCA CESARE in data 07/12/2004 ai nn. 1254/603; Registrato a RIETI in data 17/12/2004 ai nn. 3273/IT; Iscritto/trascritto a RIETI in data 17/12/2004 ai nn. 11741/2368

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: COSTITUZIONE DI IPOTECA; Importo ipoteca: € 200.000 ; A rogito di PERROTTA GIANCARLO in data 30/03/2015 ai nn. 79410/27087; Iscritto/trascritto a RIETI in data 03/04/2015 ai nn. 2346/202

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 05/04/2022 ai nn. 351/2022 iscritto/trascritto a RIETI in data 15/04/2022 ai nn. 3366/2832;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

-

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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:** Certificato non redigibile a causa del mancato aggiornamento del libretto della caldaia

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 1/3 OMISSIS E OMISSIS 1/3 OMISSIS E OMISSIS 1/3 dal 11/02/1994 al 12/04/1995. In forza di atto di compravendita a rogito di MATILDE ATLANTE, in data 11/02/1994, ai nn. 7217/3659; registrato a ROMA, in data 24/02/1994, ai nn. 7615/IV; trascritto a RIETI, in data 16/02/1994, ai nn. /1030.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2 dal 12/04/1995 al 03/07/1999. In forza di DONAZIONE - a rogito di CARLO BELLINI, in data 12/04/1995, ai nn.; registrato a RIETI, in data 28/05/1995, ai nn. 959; trascritto a RIETI, in data 05/05/1995, ai nn. /2817.



Note: DONAZIONE CON CUI OMISSIS E OMISSIS DONANO CON RISERVA DI USUFRUTTO I DIRITTI IMMOBILIARI PARI A 2/6 DELLA NUDA PROPRIETA'

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/07/1999 al 07/12/2004. In forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - a rogito di BELLINI CARLO, in data 03/07/1999, ai nn. 27109/6577; registrato a RIETI, in data 16/07/1999, ai nn. 1406; trascritto a RIETI, in data 16/07/1999, ai nn. 4800/3495.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/12/2004 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di LUCA CESARE IMPERIALE, in data 07/12/2004, ai nn. 1253/602; registrato a RIETI, in data 17/12/2004, ai nn. 3272/IT; trascritto a RIETI, in data 17/12/2004, ai nn. 11740/8205.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3/2002  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: REALIZZAZIONE DI UNA CASA BIFAMILIARE  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 21/12/2001 al n. di prot. 8217  
Rilascio in data 22/03/2002 al n. di prot.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 1/2019  
Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Per lavori: AVVENUTO AMPLIAMENTO AD USO RESIDENZIALE PER UNA SUPERFICIE DI CIRCA MQ 13,40, PER LA REALIZZAZIONE DI UN BALCONE AL PIANO TERRA PER UNA SUPERFICIE NON RESIDENZIALE DI CIRCA MQ 4 E PER LO SPOSTAMENTO  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 04/12/2004 al n. di prot. 6/2004  
Rilascio in data al n. di prot. 9314  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio di destinazione d'uso insistente al piano terra  
Regolarizzabili mediante: SCIA DI RIPRISTINO  
SCIA DI RIPRISTINO: € 8.000,00  
Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale                           |
| In forza della delibera:  | DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 3511 DEL 21/06/1999 |
| Zona omogenea:  | C2  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'unità immobiliare oggetto di stima si compone di porzione di villino bifamiliare, che si sviluppa su due livelli comunicanti attraverso scala di interconnessione interna, con annessa corte esclusiva. Al piano terra si trovano rispettivamente un soggiorno/sala da pranzo (mq 55,80), una cucina (mq 11,20), uno studio (mq 19,80), un lavatoio (mq 4,90) ed una intercapedine/locale tecnico (mq 36,30). Al piano primo si trovano rispettivamente un ingresso (mq 7,50), una cucina (mq 13,95), un bagno con antibagno (mq 4,50), un disimpegno (mq 3,70), un bagno (mq 4,70), una prima camera (mq 14,55), una seconda camera (mq 14,45) ed un balcone (mq 4,20). Il giardino di pertinenza dell'unità abitativa, posto a livello dell'appartamento al primo piano, sviluppa una superficie complessiva di 266 mq circa; la rampa ed il piazzale posto al livello del piano terra, sviluppa una superficie complessiva di 130 mq circa. E' presente un sottotetto, al rustico, accessibile solo dall'esterno, non collegata con l'interno, non abitabile.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2002/2003

ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra m 3,20, primo piano m 2,65

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: discrete

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.**

Scale tipologia: **a rampa unica**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio/legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **alluminio**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**

Pavim. Esterna materiale: **porfido**

Pavim. Interna materiale: **parquet inchiodato**  
Riferito limitatamente a: piano primo

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s**  
Riferito limitatamente a: piano terra

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**

**Impianti:**

Antenna collettiva

Citofonico

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**

Gas tipologia: **sottotraccia**

Termico tipologia: **autonomo**

| Destinazione               | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| ingresso p. 1              | sup reale netta | 7,00                        | 0,80   | 5,60                   |
| cucina 2 p.1               | sup reale netta | 13,95                       | 0,94   | 13,11                  |
| bagno 1 e antibagno p.1    | sup reale netta | 4,50                        | 1,10   | 4,95                   |
| soggiorno p.1              | sup reale netta | 30,20                       | 1,00   | 30,20                  |
| disimpegno p.1             | sup reale netta | 3,70                        | 0,80   | 2,96                   |
| bagno 2 p.1                | sup reale netta | 4,70                        | 0,90   | 4,23                   |
| camera 1 p.1               | sup reale netta | 14,55                       | 1,00   | 14,55                  |
| camera 2 p.1               | sup reale netta | 14,45                       | 1,00   | 14,45                  |
| balcone                    | sup reale netta | 4,20                        | 0,25   | 1,05                   |
| soggiorno/sala pranzo p.t. | sup reale netta | 55,80                       | 0,35   | 19,53                  |
| lavatoio p.t.              | sup reale netta | 4,90                        | 0,75   | 3,68                   |
| studio p.t.                | sup reale netta | 19,80                       | 0,35   | 6,93                   |
| intercapedine p.t.         | sup reale netta | 36,30                       | 0,45   | 16,34                  |
| giardino                   | sup reale netta | 266,00                      | 0,10   | 26,60                  |
| cortile/rampa              | sup reale netta | 130,00                      | 0,15   | 19,50                  |
| cucina 1 p.t.              | sup reale netta | 11,20                       | 0,35   | 3,92                   |
|                            |                 | <b>621,25</b>               |        | <b>187,59</b>          |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione.

Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2023 Semestre 1.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;

Uffici del registro di RIETI;

Ufficio tecnico di POGGIO MOIANO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI 2/2023.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.220,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ingresso p. 1                                     | 5,60                          | € 950,00               | € 5.320,00                |
| cucina 2 p.1                                      | 13,11                         | € 950,00               | € 12.454,50               |
| bagno 1 e antibagno p.1                           | 4,95                          | € 950,00               | € 4.702,50                |
| soggiorno p.1                                     | 30,20                         | € 950,00               | € 28.690,00               |
| disimpegno p.1                                    | 2,96                          | € 950,00               | € 2.812,00                |
| bagno 2 p.1                                       | 4,23                          | € 950,00               | € 4.018,50                |
| camera 1 p.1                                      | 14,55                         | € 950,00               | € 13.822,50               |
| camera 2 p.1                                      | 14,45                         | € 950,00               | € 13.727,50               |
| balcone   | 1,05                          | € 950,00               | € 997,50                  |
| soggiorno/sala pranzo p.t.                        | 19,53                         | € 950,00               | € 18.553,50               |
| lavatoio p.t.                                     | 3,68                          | € 950,00               | € 3.496,00                |
| studio p.t.                                       | 6,93                          | € 950,00               | € 6.583,50                |
| intercapedine p.t.                                | 16,34                         | € 950,00               | € 15.523,00               |
| giardino  | 26,60                         | € 950,00               | € 25.270,00               |
| cortile/rampa                                     | 19,50                         | € 950,00               | € 18.525,00               |
| cucina 1 p.t.                                     | 3,92                          | € 950,00               | € 3.724,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 178.220,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 178.220,00              |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 178.220,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 178.220,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo civile [A2] | 187,59                  | € 178.220,00                         | € 178.220,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) | € 26.733,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                     | € 10.500,00 |

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |              |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 140.987,00 |
|---|--------------|

Beni in **Monteleone Sabino (RI)**  
Località **Cerqueta**

**Lotto: 002**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Monteleone Sabino (RI) CAP: 02033 frazione: LOC. CERQUETA SNC, località Cerqueta

### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: NNLCS71T15H501G - Stato Civile: SPOSATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 19, particella 299, indirizzo LOC. CERQUETA SNC, comune MONTELEONE SABINO, categoria D/10, rendita € 3922

Derivante da: IMMOBILI SOPPRESSI, ORIGINARI DEL PRECEDENTE FOGLIO 19 P.LLE: 84, 85, 86, 87; VARIAZIONE DEL 11/06/2013 IN ATTI DAL 11/06/2013 DA ABITAZIONE AD AGRITURISMO (N. 10123.1/2013) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 21/03/2014 IN ATTI DAL 31/03/2014 (N. 18633.1/2014)

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 202,157,89,298,300,158

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

sito in Monteleone Sabino (RI) CAP: 02033 frazione: LOC. CERQUETA SNC, località Cerqueta

Note: il corpo è costituito da 12 particelle del catasto terreni e da una particella, la 291, del catasto fabbricati

### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 159, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 13 CA 60, reddito dominicale: € 3,16, reddito agrario: € 1,76

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 14/06/1975

Confini: foglio 19 p.lle 160,90,91, Comune di Poggio Moiano foglio 9 p.la 265

### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 160, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 11 CA 60, reddito dominicale: € 2,70, reddito agrario: € 1,50



Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAPHICO DEL 14/06/1975

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 159, 90, 89 COMUNE DI POGGIO MOIANO FOGLIO 9 P.LLA 265

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 157, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale ARE 10 CA 00, reddito dominicale: € 0,77, reddito agrario: € 1,29

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE DEL 12/12/2007 IN ATTI DAL 12/12/2007 (N. 40578.1/2007)

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 158, 299, 89, COMUNE DI POGGIO MOIANO FOGLIO 9 P.LLE 9, 264

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 157, subalterno AB, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 07 CA 00, reddito dominicale: € 1,63, reddito agrario: € 0,9

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE DEL 12/12/2007 IN ATTI DAL 12/12/2007 (N. 40578.1/2007)

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 158, 299, 89 COMUNE DI POGGIO MOIANO FOGLIO 9 P.LLE 9, 264

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 152, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 25 CA 30, reddito dominicale: € 5,88, reddito agrario: € 3,27

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAPHICO DEL 14/06/1975

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 267, 202, 158 COMUNE DI POGGIO MOIANO FOGLIO 9 P.LLA 7

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 202, subalterno AA, qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale ARE 05 CA 12, reddito dominicale: € 1,45, reddito agrario: € 0,79

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE DEL 09/12/2010 IN ATTI DAL 09/12/2010 (N. 4846.1/2010)

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 152, 267, 269, 281, 290, 298, 299, 158

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 202, subalterno AB, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ARE 22 CA 31, reddito dominicale: € 2,99, reddito agrario: € 5,60

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE DEL 09/12/2010 IN ATTI DAL 09/12/2010 (N. 4846.1/2010)

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 152, 267, 269, 281, 290, 298, 299, 158

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 90, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 21 CA 20, reddito dominicale: € 4,93, reddito agrario: € 2,74

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAPHICO DEL 14/06/1975

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 89, 290, 91, 159, 160

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 91, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 29 CA 60, reddito dominicale: € 6,88, reddito agrario: € 3,82

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 14/06/1975

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 159, 90, 290, 92, 93 COMUNE DI POGGIO MOIANO FOGLIO 9 P.LLA 265

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 92, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale ARE 18 CA 00, reddito dominicale: € 3,25, reddito agrario: € 1,86

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 14/06/1975

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 91, 290, 93

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 89, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 32 CA 90, reddito dominicale: € 7,65, reddito agrario: € 4,25

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 14/06/1975

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 157, 299, 300, 90, 160, COMUNE DI POGGIO MOIANO FOGLIO 9 P.LLA 265

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 290, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale HA 1 ARE 05 CA 25, reddito dominicale: € 19,02, reddito agrario: € 10,87

Derivante da: SOPPRESSIONE FOGLIO 19 P.LLA 48 ; TIPO MAPPALE DEL 29/01/2013 IN ATTI DAL 29/01/2013 (N. 7163.1/2013)

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 202, 205, 54, 211, 92, 91, 300, 298, FOGLIO 20 P.LLA 24

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 298, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ARE 01 CA 47, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,11

Derivante da: SOPPRESSIONE FOGLIO 19 P.LLA 82; TIPO MAPPALE DEL 07/06/2013 IN ATTI DAL 07/06/2013 (N. 568888.1/2013); TABELLA DI VARIAZIONE DEL 15/06/2021 IN ATTI DAL 16/12/2021 (N. 52080.1/2021)

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 202, 290, 300, 299

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 90, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 21 CA 20, reddito dominicale: € 4,93, reddito agrario: € 2,74

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 14/06/1975

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 89, 290, 91, 159, 160

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 91, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 29 CA 60, reddito dominicale: € 6,88, reddito agrario: € 3,82

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 14/06/1975

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 159, 90, 290, 92, 93 COMUNE DI POGGIO MOIANO FOGLIO 9 P.LLA 265

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 92, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale ARE 18 CA 00, reddito dominicale: € 3,25, reddito agrario: € 1,86

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 14/06/1975

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 91, 290, 93

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 89, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale ARE 32 CA 90, reddito dominicale: € 7,65, reddito agrario: € 4,25

Derivante da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 14/06/1975

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 157, 299, 300, 90, 160, COMUNE DI POGGIO MOIANO FOGLIO 9 P.LLA 265

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 290, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale HA 1 ARE 05 CA 25, reddito dominicale: € 19,02, reddito agrario: € 10,87

Derivante da: SOPPRESSIONE FOGLIO 19 P.LLA 48 ; TIPO MAPPALE DEL 29/01/2013 IN ATTI DAL 29/01/2013 (N. 7163.1/2013)

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 202, 205, 54, 211, 92, 91, 300, 298, FOGLIO 20 P.LLA 24

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria MONTELEONE SABINO, foglio 19, particella 298, subalterno AA, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie catastale ARE 01 CA 47, reddito dominicale: € 0,06, reddito agrario: € 0,11

Derivante da: SOPPRESSIONE FOGLIO 19 P.LLA 82; TIPO MAPPALE DEL 07/06/2013 IN ATTI DAL 07/06/2013 (N. 568888.1/2013); TABELLA DI VARIAZIONE DEL 15/06/2021 IN ATTI DAL 16/12/2021 (N. 52080.1/2021)

Confini: FOGLIO 19 P.LLE 202, 290, 300, 299

Per quanto sopra 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:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercati (Buono), Farmacie (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni storiche:** Santuario di Santa Vittoria, Anfiteatro Romano di Trebula Mutuesca.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Fabbricati per attività` agricole [D10] sito in Monteleone Sabino (RI), località Cerqueta**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 27/02/2020 per l'importo di euro 800,00

Registrato a RIETI il 07/10/2020 ai nn.2589 SERIE 3T

Tipologia contratto: 15

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

**Identificativo corpo: B**

**sito in Monteleone Sabino (RI), località Cerqueta**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 27/02/2020 per l'importo di euro 800,00

Registrato a RIETI il 07/10/2020 ai nn.2589 SERIE 3T

Tipologia contratto: 15

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 05/04/2022 ai nn.

351/2022 iscritto/trascritto a RIETI in data 15/04/2022 ai nn. 3366/2832;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI RIETI in data 05/04/2022 ai nn.

351/2022 iscritto/trascritto a RIETI in data 15/04/2022 ai nn. 3366/2832;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

##### 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 494.000; Importo capitale: € 247.000 ; A rogito di ANGELINI PAOLO in data 07/02/2013 ai nn. 63446/20578; Registrato a RIETI in data 18/02/2013 ai nn. 485/1/T; Iscritto/trascritto a RIETI in data 18/02/2013 ai nn. 1272/84

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 40.000 ; A rogito di ANGELINI PAOLO in data 29/05/2014 ai nn. 64039/20994; Registrato a RIETI in data 04/06/2014 ai nn. 1506/1/T; Iscritto/trascritto a RIETI in data 05/06/2014 ai nn. 4405/313

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



- Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 32.000; Importo capitale: € 23.006,96 ; A rogito di TRIBUNALE DI VERONA in data 16/10/2017 ai nn. 4080; Iscritto/trascritto a RIETI in data 25/10/2017 ai nn. 7403/812

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDAIRIO; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 40.000 ; A rogito di ANGELINI PAOLO in data 29/05/2014 ai nn. 64039/20994; Registrato a RIETI in data 04/06/2014 ai nn. 1506/1/T; Iscritto/trascritto a RIETI in data 05/06/2014 ai nn. 4405/313

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



- Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; Importo ipoteca: € 494.000; Importo capitale: € 247.000 ; A rogito di ANGELINI PAOLO in data 07/02/2013 ai nn. 6449/20578; Registrato a RIETI in data 18/02/2013 ai nn. 485/1/T; Iscritto/trascritto a RIETI in data 18/02/2013 ai nn. 1272/84

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

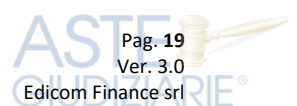
#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



### 4.3 Misure Penali

-





**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

sito in Monteleone Sabino (RI), località Cerqueta

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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:** Certificato non redigibile a causa del mancato aggiornamento del libretto della caldaia

**Identificativo corpo: B**

sito in Monteleone Sabino (RI), località Cerqueta

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_EX 84\_ OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **04/05/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di PISCITELLI VINCENZO, in data 04/07/1971, ai nn. 2779/2053; registrato a ORVINIO, in data 22/07/1971, ai nn. 113/48; trascritto a RIETI, in data 06/08/1971, ai nn. 33010/2810.

**Titolare/Proprietario:** \_EX 85\_ OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2 **proprietario/i ante ventennio** al **29/12/2006** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di UFFICIO REGISTRO, in data 08/02/1985, ai nn. 4/718; trascritto a RIETI, in data 26/01/1987, ai nn. 754/658.

Note: DERIVANTE DA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI OMISSIS 1/1 EX F. 19 P.LLA 85 SOPPRESSA

**Titolare/Proprietario:** \_EX 87\_ OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 **proprietario/i ante ventennio** al **21/11/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: DERIVANTE DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI OMISSIS 1/1 NON TRASCRITTA Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Paolo Angelini del 07/02/2013 rep. 63446/20578.

**Titolare/Proprietario:** \_EX 87\_ OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2 dal 21/11/2003 al 27/04/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 09/04/2004, ai nn.



21/1476; trascritto a RIETI, in data 31/08/2004, ai nn. 8044/5869.

Note: DERIVANTE DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI OMISSIS 1/3 Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Paolo Angelini del 07/02/2013 rep. 63446/20578.

**Titolare/Proprietario:** \_EX 87\_ OMISSIS dal 27/04/2004 al 29/12/2006 . In forza di atto di divisione - a rogito di CASAZZA GIUSEPPINA, in data 27/04/2004, ai nn. 20584/10972; trascritto a RIETI, in data 14/05/2004, ai nn. 4245/3115.

Note: ATTO NOTARILE PUBBLICO DI DIVISIONE A FAVORE DI OMISSIS 1/1 (POGGIO MOIANO 15-02-1934) CONTRO OMISSIS 1/2 (POGGIO MOIANO 15-02-1934) E OMISSIS 1/2 (POGGIO MOIANO 19-12-1937)

**Titolare/Proprietario:** \_EX 86\_ OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 dal 09/03/2005 al 29/12/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a RIETI, in data 07/12/2005, ai nn. 27/1516; trascritto a RIETI, in data 05/09/2006, ai nn. 8640/5880.

Note: La suddetta successione risulta essere stata integrata con successiva dichiarazione di successione del 13.12.2006 n. 22 volume 1545 con la quale veniva inserita in successione il bene di stinto al ncu f. 19 part 86 (ad oggi particella soppressa). Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Paolo Angelini del 07/02/2013 rep. 63446/20578.

**Titolare/Proprietario:** \_EX 84\_ OMISSIS dal 04/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IMPERIALE LUCA CESARE, in data 04/05/2006, ai nn. 2181/1063; registrato a RIETI, in data 11/05/2006, ai nn. 1456/IT; trascritto a RIETI, in data 11/05/2006, ai nn. 4161/2570.

Note: EX F. 19 P.LLA 84 SOPPRESSA

**Titolare/Proprietario:** \_EX 85\_ OMISSIS 1/6 OMISSIS 1/6 OMISSIS 1/6 dal 13/12/2006 al 29/12/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 13/12/2006, ai nn. 21/1545; trascritto a RIETI, in data 10/09/2007, ai nn. 10321/6955.

Note: DERIVANTE DA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI OMISSIS 1/2 La suddetta dichiarazione di successione risulta essere integrazione della precedente dichiarazione di successione del 26.11.2003 n. 1 volume 1465 . Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Paolo Angelini del 07/02/2013 rep. 63446/20578.

**Titolare/Proprietario:** \_EX 85\_ OMISSIS dal 29/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IMPERIALE LUCA CESARE, in data 29/12/2006, ai nn. 2478/1279; registrato a RIETI, in data 09/01/2007, ai nn. 85/IT; trascritto a RIETI, in data 11/01/2007, ai nn. 351/222.

Note: F. 19 P.LLA 85 SOPPRESSA

**Titolare/Proprietario:** \_EX 86\_ OMISSIS dal 29/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IMPERIALE LUCA CESARE, in data 29/12/2006, ai nn. 2480/1281; registrato a RIETI, in data 09/01/2007, ai nn. 87/IT; trascritto a RIETI, in data 11/01/2007, ai nn. 353/224.

Note: ES F. 19 P.LLA 86 SOPPRESSA

**Titolare/Proprietario:** \_EX 87\_ OMISSIS dal 29/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IMPERIALE LUCA CESARE, in data 29/12/2006, ai nn. 2475/1276; registrato a RIETI, in data 09/01/2007, ai nn. 82/IT; trascritto a RIETI, in data 11/01/2007, ai nn. 348/219.  
Note: EX F. 19 P.LLA 87 SOPPRESSA

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** P.LLA 202 - 290 OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 04/05/2006** . In forza di atto di compravendita - a rogito di PISCITELLI VINCENZO, in data 04/07/1971, ai nn. 2771/2053; registrato a ORVINIO, in data 22/07/1971, ai nn. 113/48; trascritto a RIETI, in data 06/08/1971, ai nn. 3301/2810.  
Note: P.LLA 290 DERIVA DA SOPPRESSIONE P.LLA 48

**Titolare/Proprietario:** P.LLA 157 - OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 29/12/2006** . In forza di DONAZIONE - a rogito di ATLANTE MATILDE, in data 04/04/1976, ai nn. 511/400; registrato a RIETI, in data 15/02/1977, ai nn. 304/I; trascritto a RIETI, in data 16/04/1976, ai nn. 2176.

**Titolare/Proprietario:** P.LLA 152 - OMISSIS 1/4 **proprietario/i ante ventennio al 29/05/2013** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI RIETI, in data 17/06/1982, ai nn. 5/627; registrato a RIETI, in data 17/06/1982, ai nn. 775/225.  
Note: DA SUCCESSIONE DI OMISSIS MORTO IL 27-12-1981

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 152 - 298 - OMISSIS 1/4 **proprietario/i ante ventennio al 29/05/2013** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di UFFICIO REGISTRO, in data 17/06/1982, ai nn. 5/627.  
Note: DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE OMISSIS, MORTO 27/12/1981

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 89 - 300 - OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 29/12/2006** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di UFFICIO REGISTRO, in data 08/02/1985, ai nn. 4/718; trascritto a RIETI, in data 26/01/1987, ai nn. 754/658.  
Note: DERIVANTE DA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI OMISSIS 1/1

**Titolare/Proprietario:** P.LLA 159- OMISSIS 3/9 OMISSIS 2/9 OMISSIS 2/9 OMISSIS 2/9 **proprietario/i ante ventennio al 06/12/2006** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 15/09/1988, ai nn. 4/761; trascritto a RIETI, in data 23/09/1988, ai nn. 6504/5100.  
Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE OMISSIS MORTO IN DATA 29-11-1985

**Titolare/Proprietario:** P.LLA 160 - OMISSIS 3/9 OMISSIS 2/9 OMISSIS 2/9 OMISSIS 2/9 **proprietario/i ante ventennio al 06/12/2006** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 02/11/2006, ai nn. 13/1542; trascritto a RIETI, in data 04/05/2007, ai

nn. 4997/3274.

Note: DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI OMISSIS MORTO IL 29-11-1985. LA PRESENTE DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E' INTEGRATIVA DELLA DICH. N. 4 VOLUME 761 TRASCRITTA IN DATA 23/09/1988 REG. PART. 5100 REG. GEN. 6504

**Titolare/Proprietario:** P.LLA 159- OMISSIS 3/9 OMISSIS 2/9 OMISSIS 2/9 OMISSIS 2/9 **proprietario/i ante ventennio al 29/12/2006** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 15/09/1988, ai nn. 4/761; trascritto a RIETI, in data 23/09/1988, ai nn. 6504/5100.

Note: PROVENIENZA DENUNCIA DI SUCCESSIONE OMISSIS 1/1. La suddetta successione risulta essere stata integrata con successiva dichiarazione di successione del 02.11.2006 Repertorio 13/1542 trascritta a Rieti il 04-05-2007 Registro Generale 4997 Registro Particolare 3274, con la quale veniva inserita in successione il bene distinto al ncu f. 19 part 160 .

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 152 - 298 - OMISSIS 3/4 **proprietario/i ante ventennio al 29/05/2013** . In forza di DONAZIONE - a rogito di CASAZZA GIUSEPPINA, in data 23/09/1991, ai nn. 3439/1803; registrato a RIETI, in data 01/10/1991, ai nn. 1927/I; trascritto a RIETI, in data 02/10/1991, ai nn. 5874/7261.

Note: DONAZIONE CON DIRITTO DI USUFRUTTO IN FAVORE DI OMISSIS, CON SUCCESSIVO CONSOLIDAMENTO DELL'USUFRUTTO IN MORTE DELLA STESSA AVVENUTA IN DATA 27-09-1991

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 91 - 92 - OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 **proprietario/i ante ventennio al 21/11/2003** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: DERIVANTE DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI OMISSIS 1/1 NON TRASCRITTA Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Paolo Angelini del 07/02/2013 rep. 63446/20578.

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 91 - 92 - OMISSIS 1/2 OMISSIS 1/2 dal 21/11/2003 al 27/04/2004 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 09/04/2004, ai nn. 21/1476; trascritto a RIETI, in data 31/08/2024, ai nn. 8044/5869.

Note: DERIVANTE DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI OMISSIS 1/3 Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Paolo Angelini del 07/02/2013 rep. 63446/20578.

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 91 -92 - OMISSIS dal 24/04/2004 al 29/12/2006 . In forza di divisione immobiliare - a rogito di CASAZZA GIUSEPPINA, in data 27/04/2004, ai nn. 20584/10972; trascritto a RIETI, in data 14/05/2004, ai nn. 4245/3115.

**Titolare/Proprietario:** P.LLA 90 - OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 OMISSIS 1/3 dal 08/02/2006 al 04/05/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 08/02/2006, ai nn. 40/1521; trascritto a RIETI, in data 03/09/2008, ai nn. 10142/7759.

Note: DERIVANTE DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI OMISSIS, MORTO IN DATA 01/06/1993. LA SUDDETTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE E' INTEGRATIVA DI UNA PRIMA DENUNCIA DI SC'UCCES- SIONE: UFFICIO DEL REGISTRO REP. 41/1165 DEL 03/05/1996 TRASCRITTA A FAVORE IL 19/03/2008 REP.PART. 2637 REG GEN. 3410. ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA': ANGELINI PAOLO REP. 63446/20578 DEL 07/02/2013

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 202 - 290 OMISSIS dal 04/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di IMPERIALE LUCA CESARE, in data 04/05/2006, ai nn. 2181/1063; registrato a RIETI, in data 11/05/2006, ai nn. 1456/IT; trascritto a RIETI, in data 11/05/2006, ai nn. 4161/2570.  
Note: P.LLA 290 DERIVA DA SOPPRESSIONE P.LLA 48

**Titolare/Proprietario:** P.LLA 90 OMISSIS dal 04/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IMPERIALE LUCA CESARE, in data 04/05/2006, ai nn. 2180/1062; registrato a RIETI, in data 11/05/2006, ai nn. 1455/IT; trascritto a RIETI, in data 11/05/2006, ai nn. 4160/2659.

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 89 - 300 - OMISSIS 1/6 OMISSIS 1/6 OMISSIS 1/6 dal 13/12/2006 al 29/12/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO, in data 13/12/2006, ai nn. 21/1545; trascritto a RIETI, in data 10/09/2007, ai nn. 10321/6955.  
Note: DERIVANTE DA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI OMISSIS 1/2 La suddetta dichiarazione di successione risulta essere integrazione della precedente dichiarazione di successione del 26.11.2003 n. 1 volume 1465 . Accettazione tacita di eredità a rogito notaio Paolo Angelini del 07/02/2013 rep. 63446/20578.

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 159-160- OMISSIS dal 29/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di IMPERIALE LUCA CESARE, in data 29/12/2006, ai nn. 2479/1280; registrato a RIETI, in data 09/01/2007, ai nn. 86/IT; trascritto a RIETI, in data 11/01/2007, ai nn. 352/223.

**Titolare/Proprietario:** P.LLA 157 OMISSIS dal 29/12/2006 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di IMPERIALE LUCA CESARE, in data 29/12/2006, ai nn. 2476/1277; registrato a RIETI, in data 09/01/2007, ai nn. 83/IT; trascritto a RIETI, in data 11/01/2007, ai nn. 349/220.

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 91 - 92 OMISSIS dal 29/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di IMPERIALE LUCA CESARE, in data 29/12/2006, ai nn. 2475/1276; registrato a RIETI, in data 09/01/2007, ai nn. 82/IT; trascritto a RIETI, in data 11/01/2007, ai nn. 348/219.

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 89 - 300 - OMISSIS dal 29/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di IMPERIALE LUCA CESARE, in data 29/12/2006, ai nn. 2478/1279; registrato a RIETI, in data 09/01/2007, ai nn. 85/IT; trascritto a RIETI, in data 11/01/2007, ai nn. 351/222.  
Note: P.LLA 300 EX P.LLA 83 SOPPRESSA

**Titolare/Proprietario:** P.LLE 152 - 298 - OMISSIS dal 29/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di ANGELINI PAOLO, in data 29/05/2013, ai nn. 63616/20691; registrato a RIETI, in data 03/06/2013, ai nn. 1558/IT; trascritto a RIETI, in data 03/06/2013, ai nn. 4174/3305.  
Note: P.LLA 298 DERIVA DA SOPPRESSIONE P.LLA 82





**Dati precedenti relativi ai corpi: B**



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricati per attività agricola [D10] sito in Monteleone Sabino (RI) CAP: 02033 frazione: LOC. CERQUETA SNC,**

Numero pratica: 2/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL FABBRICATO RURALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/02/2009 al n. di prot. 471

Rilascio in data 23/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 10/07/2013 al n. di prot. 2689/2013

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati per attività agricola [D10] sito in Monteleone Sabino (RI) CAP: 02033 frazione: LOC. CERQUETA SNC,**

Numero pratica: 4/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AD AZIENDA AGRITURISTICA E REALIZZAZIONE BLOCCO BAGNI A SERVIZIO ZONA PASTI

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/05/2009 al n. di prot. 2019

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati per attività agricola [D10] sito in Monteleone Sabino (RI) CAP: 02033 frazione: LOC. CERQUETA SNC,**

Numero pratica: 14/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: COMPLETAMENTO AL FABBRICATO GIÀ AUTORIZZATO CON PDC 2/2009 E DIA 4/2009

Oggetto: COMPLETAMENTO

Presentazione in data 16/07/2012 al n. di prot. 2858

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati per attività agricola [D10] sito in Monteleone Sabino (RI) CAP: 02033 frazione: LOC. CERQUETA SNC,**

Numero pratica: 3/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di due porticati e pergole a servizio diretto del centro aziendale – sistemazione della strada di accesso. Area di manovra e sosta con realizzazione posti auto coperti con struttura a supporto di impianto fotovoltaico – Messa in sicurezza area cortilizia con realizzazione di doppia linea di gabioni

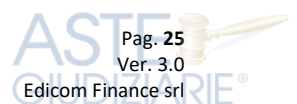
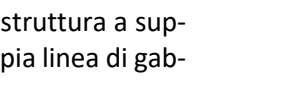
Oggetto: COMPLETAMENTO

Presentazione in data 11/10/2023 al n. di prot. 4996

Rilascio in data 10/11/2023 al n. di prot. 5597

NOTE: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PROT. 3706 DEL 01-08-2024

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**



sito in **Monteleone Sabino (RI) CAP: 02033 frazione: LOC. CERQUETA SNC,**

Numero pratica: 6/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: REALIZZAZIONE DI DUE ANNESSI AGRICOLI, DELLA REALIZZAZIONE DI CONFINE E MANUTENZIONE SREORDINARIA DELLA STRADA DI ACCESSO E SERVIZIO AL FONDO IN BASE AI DISPOSTI DELL'ART. 7 DELLA LEGGE REGIONALE N. 8/2003.

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/06/2010 al n. di prot. 2444

Rilascio in data 16/11/2010 al n. di prot. 2444

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

sito in **Monteleone Sabino (RI) CAP: 02033 frazione: LOC. CERQUETA SNC,**

Numero pratica: 1/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: VARIANTE AL P.D.C. 6/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/01/2012 al n. di prot. 515

Rilascio in data 16/10/2012 al n. di prot. 515

Abitabilità/agibilità in data 12/07/2013 al n. di prot. 2799/2013

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

sito in **Monteleone Sabino (RI) CAP: 02033 frazione: LOC. CERQUETA SNC,**

Numero pratica: 4995/2023

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato esistente per la realizzazione di una struttura ricettiva agrituristica - Realizzazione piscina, demolizione e ricostruzione tettoia a servizio della struttura ricettiva

Oggetto: COMPLETAMENTO

Presentazione in data 11/10/2023 al n. di prot. 4995

NOTE: non si è dato inizio a i lavori

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati per attività` agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La particella 291, è una rimessa attrezzi agricoli/ricovero per animali autorizzato con PDC 6/2010. fabbricato costituito da un manufatto edilizio prefabbricato con struttura portante in acciaio e tamponatura esterna realizzata con pannelli in fibrocemento. Il tetto di copertura a due falde è realizzato con



lastre metalliche. Il fabbricato ad uso stalla, ha una forma in pianta rettangolare ( 149,25 mq) ed un'altezza media di ml 5,30.

Nel PDC è costituito da un solo ambiente, mentre in realtà presenta un locale, esterno, ripostiglio di mq 3.25 ed un h media di 2.45 m. Non conforme all'autorizzazione.

- la letamaia, autorizzata con PdC 6/2010, insiste sulla p.lla 290; dimensioni di progetto: 8 m x 6 m, altezza 1 m; dimensioni reali: 3.4 m x 6,8 m, altezza 2 m. Non conforme all'autorizzazione.
- Il ricovero animali, autorizzato con PdC 6/2010, insiste sulla p.lla 290; dimensioni di progetto: 7 m x 5 m, altezza media 2.8 m; dimensioni reali: 12 m x 5 m altezza media 2.7 m. Non conforme all'autorizzazione.
- tettoia 3 su p.lla.92: non autorizzata.
- gazebo 2 su p.lla 89: non autorizzato.
- pollaio su p.lla 290: non autorizzato.

Regolarizzabili mediante: SCIA DI RIPRISTINO CON OPERE

Descrizione delle opere da sanare: DEMOLIZIONE DELLE OPERE NON COERENTI CON I TITOLI EDILIZI RILASCIATI, NONCHE' DELLE TETTOIE E DEI GAZEBI NON AUTORIZZATI.

DEMOLIZIONI E RIPRISTINI: € 14.000,00

Oneri Totali: € 14.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Fabbricati per attività agricole [D10]

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Adottato:                                 | Piano regolatore generale   |
| In forza della delibera:  | CONSIGLIO COMUNALE N. 115 DEL 28/10/1978, INTEGRATO CON DELIBERA DI C.C. N. 46/80, MODIFICATO CON DELIBERA DI C.C. N. 53/82 |
| Zona omogenea:  | E2  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non specificato  |
| In forza della delibera:        | CONSIGLIO COMUNALE N. 115 DEL 28/10/1978, INTEGRATO CON DELIBERA DI C.C. N. 46/80, |

|   |  |
|---|--|
|   | MODIFICATO CON DELIBERA DI C.C. N. 53/82 |
| Zona omogenea:  | E2                                       |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO                                       |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | NO                                       |

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al punto A

L'unità immobiliare oggetto di stima è un fabbricato rurale con destinazione Agriturismo. Si sviluppa su due livelli comunicanti attraverso scala di interconnessione interna. Al piano terra si trovano rispettivamente: l'ingresso (mq 26,95), la cucina (mq 29,30), una tettoia esterna (mq 11,85), la sala (mq 69,95), un spogliatoio (mq 2,50), il secondo spogliatoio (mq 2,05), un bagno (mq 3,10), un antibagno (mq 4,20) il secondo bagno (mq 3,60), il terzo bagno (mq 3,25), una intercapedine (mq 34,30), affiancata al prospetto est una tettoia (mq 29,00). Al piano primo si trovano rispettivamente un disimpegno (mq 3,65), una prima camera (mq 10,10), una seconda camera (mq 13,25), un bagno (mq 4,30), il secondo bagno (mq 4,45), la terza camera (mq 18,70) ed un terrazzo (mq 66,55).

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: SPOSATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009-2012

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gres**

Impianti:

Elettrico



Fognatura

tipologia: **mista** recapito: **fossa biologica**

Note: sub irrigazione

Gas



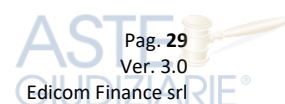
Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL**

| Destinazione  | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| sala          | sup reale netta | 69,95                       | 1,00   | 69,95                  |
| cucina        | sup reale netta | 29,30                       | 0,94   | 27,54                  |
| ingresso      | sup reale netta | 26,95                       | 0,80   | 21,56                  |
| spogliatoio 1 | sup reale netta | 2,50                        | 0,90   | 2,25                   |
| spogliatoio 2 | sup reale netta | 2,05                        | 0,90   | 1,85                   |
| bagno 1       | sup reale netta | 3,10                        | 0,80   | 2,48                   |
| bagno 2       | sup reale netta | 3,60                        | 0,80   | 2,88                   |
| bagno 3       | sup reale netta | 3,25                        | 0,80   | 2,60                   |
| antibagno     | sup reale netta | 4,20                        | 0,30   | 1,26                   |
| intercapedine | sup reale netta | 34,30                       | 0,25   | 8,58                   |
| disimpegno    | sup reale netta | 3,65                        | 0,80   | 2,92                   |
| camera 1      | sup reale netta | 10,10                       | 1,00   | 10,10                  |
| camera 2      | sup reale netta | 13,25                       | 1,00   | 13,25                  |
| camera 3      | sup reale netta | 18,70                       | 1,00   | 18,70                  |
| bagno 4       | sup reale netta | 4,45                        | 0,90   | 4,01                   |
| bagno 5       | sup reale netta | 4,30                        | 0,90   | 3,87                   |
| terrazzo      | sup reale netta | 66,55                       | 0,25   | 16,64                  |
|               |                 | <b>300,20</b>               |        | <b>210,42</b>          |





Descrizione: di cui al punto B

Terreni contigui, prevalentemente coltivati ad uliveto.

Su detti terreni insistono le seguenti strutture:

1. letamaia (autorizzata con PdC 6/2010), su p.lla 290;
2. ricovero animali (autorizzato con PdC 6/2010) su p.lla 290;
3. tettoia 1 su p.lla 89;
4. tettoia 2 su p.lla 299 e 202;
5. tettoia 3 su p.lla.92;
6. gazebo 1 su p.lla 89;
7. gazebo 2 su p.lla 89;
8. pollaio, su p.lla 290;
9. porcilaia, su p.lla 290;

La particella 291, è un fabbricato costituito da un manufatto edilizio prefabbricato con struttura portante in acciaio e tamponatura esterna realizzata con pannelli in fibrocemento. Il tetto di copertura a due falde è realizzato con lastre metalliche. Il fabbricato ad uso stalla, ha una forma in pianta rettangolare ( 149,25 mq) ed un'altezza media di ml 5,30.

Esternamente è presente un ripostiglio affiancato alla struttura principale (mq 3,25).

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

### Impianti:

| Destinazione        | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| PART.LLA 160        | sup reale netta | 1.160,00                    | 1,00   | 1.160,00               |
| PART.LLA 157 SUB AA | sup reale netta | 1.000,00                    | 1,00   | 1.000,00               |
| PART.LLA 157 SUB AB | sup reale netta | 700,00                      | 1,00   | 700,00                 |
| PART.LLA 152        | sup reale netta | 2.530,00                    | 1,00   | 2.530,00               |
| PART.LLA 202 SUB AA | sup reale netta | 512,00                      | 1,00   | 512,00                 |
| PART.LLA 202 SUB AB | sup reale netta | 7.231,00                    | 1,00   | 7.231,00               |
| PART.LLA 159        | sup reale netta | 1.360,00                    | 1,00   | 1.360,00               |
| PART.LLA 90         | sup reale netta | 2.120,00                    | 1,00   | 2.120,00               |
| PART.LLA 91         | sup reale netta | 2.960,00                    | 1,00   | 2.960,00               |
| PART.LLA 92         | sup reale netta | 1.800,00                    | 1,00   | 1.800,00               |
| PART.LLA 89         | sup reale netta | 3.290,00                    | 1,00   | 3.290,00               |
| PART.LLA 290        | sup reale netta | 10.375,00                   | 1,00   | 10.375,00              |
| PART.LLA 298 SUB AA | sup reale netta | 147,00                      | 1,00   | 147,00                 |
| PART.LLA 298 SUB AB | sup reale netta | 248,00                      | 1,00   | 248,00                 |

|  |                 |                  |      |                  |
|--|-----------------|------------------|------|------------------|
| PART.LLA 300 SUB AA                                  | sup reale netta | 40,00            | 1,00 | 40,00            |
| PART.LLA 300 SUB AB                                  | sup reale netta | 259,00           | 1,00 | 259,00           |
| P.LLA 291 Ricovero animali/rimessa attrezzi agricoli | sup reale netta | 150,00           | 1,00 | 150,00           |
|  |                 | <b>35.882,00</b> |      | <b>35.882,00</b> |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per effettuare la stima dei locali oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa".

Il valore degli immobili si è venuto a determinare prendendo in considerazione, nel lasso di tempo più recente, le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale ed appartenenti alla stessa destinazione.

Questi valori sono stati moltiplicati per un coefficiente che ha lo scopo di correggere il valore medio in funzione sia delle caratteristiche peculiari che dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Sono stati altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2023 Semestre 1 per i fabbricati ed i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti emessi dall'Agenzia del Territorio e riguardanti l'anno 2013 Semestre 2 per i terreni.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI;

Uffici del registro di RIETI;

Ufficio tecnico di MONTELEONE SABINO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI 2/2023 fabbricati  
OMI 1/2013 terreni.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricati per attività agricole [D10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 189.396,00.

| Destinazione  | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| sala          | 69,95                  | € 900,00        | € 62.955,00        |
| cucina        | 27,54                  | € 900,00        | € 24.786,00        |
| ingresso      | 21,56                  | € 900,00        | € 19.404,00        |
| spogliatoio 1 | 2,25                   | € 900,00        | € 2.025,00         |
| spogliatoio 2 | 1,85                   | € 900,00        | € 1.665,00         |
| bagno 1       | 2,48                   | € 900,00        | € 2.232,00         |
| bagno 2       | 2,88                   | € 900,00        | € 2.592,00         |
| bagno 3       | 2,60                   | € 900,00        | € 2.340,00         |
| antibagno     | 1,26                   | € 900,00        | € 1.134,00         |

|               |       |          |             |
|---------------|-------|----------|-------------|
| intercapedine | 8,58  | € 900,00 | € 7.722,00  |
| disimpegno    | 2,92  | € 900,00 | € 2.628,00  |
| camera 1      | 10,10 | € 900,00 | € 9.090,00  |
| camera 2      | 13,25 | € 900,00 | € 11.925,00 |
| camera 3      | 18,70 | € 900,00 | € 16.830,00 |
| bagno 4       | 4,01  | € 900,00 | € 3.609,00  |
| bagno 5       | 3,87  | € 900,00 | € 3.483,00  |
| terrazzo      | 16,64 | € 900,00 | € 14.976,00 |

|   |              |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 189.396,00 |
| Valore corpo                                      | € 189.396,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         | € 189.396,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 189.396,00 |

**B.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.539,00.

| Destinazione   | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--|------------------------|-----------------|--------------------|
| PART.LLA 160   | 1.160,00               | € 2,00          | € 2.320,00         |
| PART.LLA 157 SUB AA                                  | 1.000,00               | € 1,00          | € 1.000,00         |
| PART.LLA 157 SUB AB                                  | 700,00                 | € 2,00          | € 1.400,00         |
| PART.LLA 152   | 2.530,00               | € 2,00          | € 5.060,00         |
| PART.LLA 202 SUB AA                                  | 512,00                 | € 2,00          | € 1.024,00         |
| PART.LLA 202 SUB AB                                  | 7.231,00               | € 1,00          | € 7.231,00         |
| PART.LLA 159   | 1.360,00               | € 2,00          | € 2.720,00         |
| PART.LLA 90  | 2.120,00               | € 2,00          | € 4.240,00         |
| PART.LLA 91  | 2.960,00               | € 2,00          | € 5.920,00         |
| PART.LLA 92  | 1.800,00               | € 2,00          | € 3.600,00         |
| PART.LLA 89  | 3.290,00               | € 2,00          | € 6.580,00         |
| PART.LLA 290   | 10.375,00              | € 2,00          | € 20.750,00        |
| PART.LLA 298 SUB AA                                  | 147,00                 | € 1,00          | € 147,00           |
| PART.LLA 298 SUB AB                                  | 248,00                 | € 1,00          | € 248,00           |
| PART.LLA 300 SUB AA                                  | 40,00                  | € 1,00          | € 40,00            |
| PART.LLA 300 SUB AB                                  | 259,00                 | € 1,00          | € 259,00           |
| P.LLA 291 Ricovero animali/rimessa attrezzi agricoli | 150,00                 | € 340,00        | € 51.000,00        |

|   |              |
|---|--------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 113.539,00 |
| Valore corpo                                      | € 113.539,00 |
| Valore Accessori                                  | € 0,00       |
| Valore complessivo intero                         | € 113.539,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 113.539,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile                                  | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Fabbricati per attività agricole<br>[D10] | 210,42           | € 189.396,00                  | € 189.396,00           |
| B  |   | 35.882,00        | € 113.539,00                  | € 113.539,00           |



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) | € 45.440,25 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                     | € 14.000,00 |
| 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: | € 243.494,75 |
|---|--------------|

Data generazione:  
13-08-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. CLAUDIA FRANCIA