



## Tribunale di Rieti

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

.... "omissis" ....

N° Gen. Rep. **92/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.05.2025 ore 9.15

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesca BLASI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI nei Comuni di: **CITTADUCALE** (RI), **CONTIGLIANO** (RI) e **RIETI** (RI)

#### **Lotto 01**

**TERRENO EDIFICABILE** nel Comune di Cittaducale (Fg. 25 P.Ila 155)

#### **Lotto 02**

**EDIFICIO RESIDENZIALE** nel Comune di Cittaducale (Fg. 24 P.Ila 469 graffata con P.Ila 67)

#### **Lotto 03**

**TERRENO EDIFICABILE** nel Comune di Contigliano (Fg. 35 P.Ila 111)

#### **Lotto 04**

**TERRENO EDIFICABILE** nel Comune di Rieti (Fg. 79 P.Ila 582)

#### **Lotto 05**

**EDIFICIO RESIDENZIALE** nel Comune di Rieti (Fg. 89 P.Ila 9)  
con **ANNESI pertinenziali** (Fg. 89 P.Ila 267)

### **Lotto 04**

#### **TERRENO EDIFICABILE**

nel Comune di Rieti (Fg. 79 P.Ila 582)

**Esperto alla stima: Architetto Marco SIGNORETTI**

**Codice fiscale:** SGN MRC 64S27 H501A

**Partita IVA:** 00792840571

**Studio in:** Via Paolessi 83 - 02100 Rieti

**Telefono / Fax:** 0746-200.628

**cell:** 340- 85.71.291

**mail:** [bbanele@libero.it](mailto:bbanele@libero.it)

**Pec:** [marco.signoretti@archiworldpec.it](mailto:marco.signoretti@archiworldpec.it)

## ASTE GIUDIZIARIE INDICE SINTETICO

Intero compendio suddiviso in n. 5 LOTTI

ASTE GIUDIZIARIE®

### 1. Ubicazione:

- IMMOBILI nei Comuni di **CITTADUCALE** (RI), **CONTIGLIANO** (RI) e **RIETI** (RI)

Attuale intestazione catastale per ciascuno dei 5 lotti costituenti il compendio:

- ..... **“omissis”** ..... (Proprietà **1/1**)  
con sede in RIETI (RI) C.F. / P.Iva: ..... **“omissis”** .....

Dati Catastali: Attuali Identificavi catastali

#### **Lotto 01**

**TERRENO EDIFICABILE** in Comune di **CITTADUCALE** (RI) – capoluogo  
Zonizzazione di PRG: Zona “C4” di Espansione residenziale estensiva 2° tipo

Identificazione catastale:

- foglio **25**, particella **155**  
qualità: Seminativo Arborato, classe 2, sup. catastale mq 1080, R.D. € 4.18, R.A. € 4.18

#### **Lotto 02**

**ABITAZIONE** “terra-tetto” in Via Nazionale n. 29 (catastale Civico 35) - **CITTADUCALE** (RI) – 02015  
Centro Storico Capoluogo

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A/4]

Identificazione catastale:

- foglio **24**, particella **469**, **graffata** con la particella **67**  
scheda catastale presente in atti, indirizzo Via Nazionale n.35, piano Terra e Primo,  
Comune di Cittaducale, categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 310,91

#### **Lotto 03**

**TERRENO EDIFICABILE** in Comune di **CONTIGLIANO** (RI) – capoluogo  
Zonizzazione di PRG: Zona “C1”, Zona “F1”, Zona “F2” (con piccola porzione: “Strada di PRG”)

Identificazione catastale:

- foglio **35**, particella **111**  
qualità: Seminativo Arborato, cl.4, sup. catastale mq 7600, R.D. € 21.59, R.A. € 29.44

#### **Lotto 04**

**TERRENO EDIFICABILE** Comune di **RIETI** (RI) – Zona di Espansione “Campoloniano”  
Zonizzazione di PRG: Zona “B3” completamento e recupero

Identificazione catastale:

- foglio **79**, particella **582**  
qualità: Seminativo Arborato, classe 4, sup. catastale mq 1120, R.D. € 3.18, R.A. € 4.34

**Lotto 05**

**Corpo: 1 - ABITAZIONE indipendente con annessi** Comune di RIETI (RI) – 02100

**Categoria:** A/4 (Abitazione di tipo popolare)

Attuale Identificazione catastale

- foglio **89 (ex 125)**, particella **9**
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Salaria per l'Aquila, 32 (catastale Civico 79)
- piano T, comune RIETI (RI)
- categoria: **A/4** (Abitazione di tipo popolare)
- classe: **3**, consistenza: **6,5** Vani Superficie Catastale Totale: 121 m<sup>2</sup>
- Totale: escluse aree scoperte 121 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 328,98

**Corpo: 2 – LOCALE di DEPOSITO** (capannone prefabbricato) **ed Ex PORCILAIA**

Comune di RIETI (RI) – 02100

**Categoria:** C/2 (Magazzini e locali di deposito)

Attuale Identificazione catastale

- foglio **89 (ex 125)**, particella **267**
- scheda catastale: associata
- indirizzo: Via Salaria per l'Aquila, 32 (catastale Civico 79)
- piano T, comune RIETI (RI)
- categoria: **C/2** (Magazzini e locali di deposito)
- classe: **1**, consistenza: **56** m<sup>2</sup> Superficie Catastale Totale: **56** m<sup>2</sup> Rendita Euro **118,58**

## 2. Stato di possesso

Tutti i lotti del compendio risultano liberi, nella disponibilità della società debitrice

## 3. Creditori Iscritti/intervenuti (intero compendio):

██████████ C.F.: ██████████

**(Form. 824/2021)**

(Creditore procedente)

- ██████████  
██████████ **(Form. 35/2020)**

(Creditore Intervenuto)

- ██████████  
c.a.p. 02100 **(Form. 1052 / 2019)**

(Creditore Intervenuto)

- ██████████  
**(Form. 501/2022)**

(Creditore Intervenuto)

- ██████████  
(Iscrizione ipoteca non rilevata)

(Creditore Intervenuto)



• [REDACTED]  
(Form. 54/2025)

(Creditore Intervenuato)



• [REDACTED]  
(Form. 660/2023)

(Creditore Iscritto\_ NON intervenuto alla data del 12.04.2025 )



5. **Comproprietari**  
Nessuno

6. **Misure Penali**  
Non rilevate



7. **Continuità delle trascrizioni**  
Verificata con esito positivo



8. **Prezzo a base d'asta:**

**Lotto 01**

**TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Cittaducale (Fg. 25 P.IIa 155)**

Valore complessivo base d'asta : ..... in cifra tonda € **60.000,00**



**Lotto 02**

**EDIFICIO RESIDENZIALE [A/4]  
nel Comune di Cittaducale (Fg. 24 P.IIa 469 graffata con P.IIa 67)**

Valore complessivo base d'asta : ..... in cifra tonda € **130.000,00**



**Lotto 03**

**TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Contigliano (Fg. 35 P.IIa 111)**

Valore complessivo base d'asta : ..... in cifra tonda € **189.000,00**



**Lotto 04**

**TERRENO EDIFICABILE nel Comune di Rieti (Fg. 79 P.IIa 582)**

Valore complessivo base d'asta : ..... in cifra tonda € **258.000,00**



**Lotto 05**

**EDIFICIO RESIDENZIALE con annessi [A/4] nel Comune di Rieti (Fg. 89 P.IIa 9)  
LOCALE DI DEPOSITO ed ex PORCILAIA [C/2] (Fg. 89 P.IIa 267)**

Valore complessivo base d'asta : ..... in cifra tonda € **77.000,00**





Beni: Comune di RIETI (RI) – capoluogo

## Lotto 04

### TERRENO EDIFICABILE

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 EDIFICABILE**



Ubicazione: Comune di RIETI (RI) – capoluogo

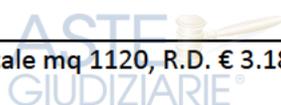
Quota e tipologia del diritto: (intero compendio)

- ..... “omissis” ..... (Proprietà 1/1)  
con sede in RIETI (RI) P.IVA ..... “omissis” .....  
Comproprietari: nessuno



Identificazione catastale:

- foglio 79, particella 582 (Comune di Rieti)  
qualità: Seminativo Arborato, cl.4, sup. catastale mq 1120, R.D. € 3.18, R.A. € 4.34



Conformità catastale:

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



#### 2. DESCRIZIONE GENERALE

Terreno edificabile costituito da un'unica particella catastale (Fg. 79 p.IIa 582) della superficie complessiva nominale (catastale) di mq. 1.120,00, in Loc. “Campoloniano” del Comune di RIETI (RI), con accesso da Via P.L. Cipriani, in zona periferica, zona Nord-Est del capoluogo.



Confini

(Fg. 79): NORD p.IIa 407 (Via Cipriani); EST p.IIa 636; OVEST: p.IIa 754  
(Fg. 70): SUD p.IIa 659 e 511

Il lotto si presenta con giacitura pianeggiante, di forma rettangolare pressoché regolare delle dimensioni di ca. ml. 40,00 x ml. 28,00, inedificato, circondato da fabbricati ad uso prevalentemente



residenziale, costruiti da tempo, originariamente inserito nel Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.d.L.) denominato “Campoloniano Est” approvato dal Comune con Deliberazione di Consiglio n. 7 del 29.01.1985 e successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06.02.2006 di presa d’atto del parere favorevole della Regione Lazio e autorizzazione alla stipula.

Attualmente, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 165/2023 (Allegato 4.1) rilasciato dal Comune di RIETI (RI) in data 02.11.2023 prot. 81156 nel rispetto del P.R.G. vigente (Piano Regolatore Generale), approvato con D.G.R. del Lazio N. 347 del 13.07.2012 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 07.08.2012,

il lotto ricade in:

Zona “B” Aree totalmente o parzialmente edificate  
(sottozona “B3” Completamento e Recupero)

disciplinata, tra altri, dagli artt. 24 e 27 delle NN.TT.AA. (Norme Tecniche di Attuazione) :  
(Allegato 4.4)

**Potenzialità edificatoria (cd. “fertilità urbanistica”):**

In applicazione del citato art. 27 (comma 2, lett “d”), il terreno edificabile oggetto di stima possiede una potenzialità edificatoria di ca. mc. 2600,00, tra destinazione residenziale (mc. 2.080) e non residenziale (mc. 520) corrispondente ad una Superficie Lorda (*bene futuro*) di ca. mq. 693.33 per la residenza e mq. 173.33 per uffici, corrispondenti rispettivamente a superfici nette di ca. mq. 568.53 di residenza e mq. 142.13 per uffici, come di seguito indicato:

Zona Urbanistica	Sup. Terreno mq.	Volumetria realizzabile mc.	Sup. LORDA realizzabile mq.	Rapporto Lordo/Netto	Sup. NETTA realizzabile mq.
B3- residenza	1120.00	2 080.00	693.33	0.82	568.53
B3- uffici		520.00	173.33	0.82	142.13
		Tot. mc. 2 600.00			

La potenzialità edificatoria derivante dall’originario Piano di Lottizzazione, ancorché scaduto ma “fatto salvo” dalle previsioni del PRG vigente, è stata confermata dal parere favorevole sancito rispettivamente dalla:

- Proposta di provvedimento del Responsabile del Procedimento (U.T. Comune di Rieti) ai sensi del comma 3 art. 20 DPR 380/2001 (prot. n. 21510 del 22.04.2021) (Allegato 4.2)

e successiva:

- Comunicazione di Accoglimento del Dirigente IV Settore Ufficio Tecnico del Comune ai sensi del comma 6 art. 20 DPR 380/2001 (prot. n. 22447 del 28.04.2021) (Allegato 4.3)

entrambi provvedimenti riferiti alla richiesta di Permesso di Costruire (P.d.C.) inoltrata dalla Soc. I..... “omissis” .... proprietaria dell’area, con istanza n. prot. 40309 del 09.09.2020.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Compendio nella disponibilità della società debitrice (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:*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**IPOTECA GIUDIZIALE** attiva (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
contro:
- ..... **"omissis"** ..... con sede in RIETI (RI)  
Codice fiscale ..... **"omissis"** ..... (attuale proprietà)  
derivante da:  
Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Rieti;  
Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.230,00  
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)  
Ordinanza del 23.01.2019 Rep. n. 391/2019;  
Ipoteca iscritta a RIETI in data 20/12/2019 **Form. 1052**

**IPOTECA GIUDIZIALE** attiva (quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
contro:
- ..... **"omissis"** ..... con sede in RIETI (RI)  
Codice fiscale ..... **"omissis"** ..... (attuale proprietà)  
derivante da:  
Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Rieti;  
Importo ipoteca: € 28.000,00; Importo capitale: € 12.980,96  
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)  
Ordinanza del 14.07.2021 Rep. n. 705;  
Ipoteca iscritta a RIETI in data 10.12.2021 **Form. 824**



**IPOTECA GIUDIZIALE** attiva (quota prop. 1/1)  
a favore di:

- [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
contro:
- ..... **"omissis"** ..... con sede in RIETI (RI)  
Codice fiscale ..... **"omissis"** ..... (attuale proprietà)  
derivante da:  
Sentenza di condanna – Tribunale di Rieti;  
Importo ipoteca: € 42.700,00; Importo capitale: € 21.350,00  
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)  
Sentenza del 07/08/2023 Rep. n. 780/2023;  
Ipoteca iscritta a RIETI in data 11/10/2023 **Form. 660**



**IPOTECA GIUDIZIALE** attiva (intero compendio: quota prop. 1/1)  
a favore di:

- [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
contro:
- ..... **"omissis"** ..... con sede in RIETI (RI)  
Codice fiscale ..... **"omissis"** ..... (attuale proprietà)  
derivante da:  
Sentenza di condanna – Tribunale di Rieti;  
Importo ipoteca: € 203.000,00; Importo capitale: € 203.091,90  
Ipoteca a rogito del Tribunale di Rieti (RI)  
Sentenza del 26/04/2023 Rep. n. 420/2023;  
Ipoteca iscritta a RIETI in data 17/01/2025 **Form. 54**



4.2.2 **Pignoramenti:**

**Pignoramento** (intero compendio: quota prop. 1/1)

a favore di:

- [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]
- contro:
- ..... **"omissis"** ..... con sede in RIETI (RI)  
Codice fiscale ..... **"omissis"** ..... (attuale proprietà)

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;  
A rogito del Tribunale di Rieti in data 08.07.2022 Rep. n. 599  
Pignoramento Trascritto a RIETI in data 26.07.2022 **Form. 6207;**



4.2.3 **Altre trascrizioni:**

Non rilevate

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

Verificata con esito positivo .



**4.3 Misure Penali**

Non rilevate.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

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

**Vincoli sovracomunali:**

Vedi Allegato 4.1 - Certificato di Destinazione Urbanistica n. 165/2023 rilasciato dal Comune di RIETI (RI) in data 02.11.2023 prot. 81156

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**dal 14.02.1991 ad oggi: attuale proprietaria**

- ..... **"omissis"** ..... **Sede in RIETI (RI)** con sede in RIETI (RI) C.F.: ..... **"omissis"** .....

In forza di atto di **compravendita** a rogito del Dott. .... **"omissis"** .... Notaio in Cittaducale (RI), stipulato il 14.02.1991, Rep. n. 13485; trascritto a RIETI in data 23.02.1991, **Form. 1512**

Precedenti proprietari:

- ..... **"omissis"** .... nata a [REDACTED] (**proprietaria fino al 14/02/1991**)  
C.F.: ..... **"omissis"** .....

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Come detto, sul terreno costituente il compendio pignorato non è stato costruito alcun fabbricato, né rilasciato alcun titolo edilizio.

Risulta tuttavia inoltrata richiesta di Permesso di Costruire (P.d.C.) dalla ..... **"omissis"** ....., proprietaria dell'area, con istanza n. prot. 40309 del 09.09.2020 per la realizzazione di un edificio composto da n. 10 appartamenti e n. 3 uffici su tre livelli oltre a cantine e garages al piano interrato, a fronte della quale è stato espresso parere favorevole mediante :

- Proposta di provvedimento del Responsabile del Procedimento (U.T. Comune di Rieti) ai sensi del comma 3 art. 20 DPR 380/2001 (prot. n. 21510 del 22.04.2021) (*Allegato 4.2*)

e successiva:

- Comunicazione di Accoglimento del Dirigente IV Settore Ufficio Tecnico del Comune ai sensi del comma 6 art. 20 DPR 380/2001 (prot. n. 22447 del 28.04.2021) (*Allegato 4.3*)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**7.1 Conformità edilizia:**

Non sono state riscontrate irregolarità

Nessun edificio presente sul terreno costituente il compendio pignorato

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Regolatore Generale (PRG)
In forza della delibera:	D.G.R. del Lazio N. 347 del 13.07.2012 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 07.08.2012
Zona omogenea:	Zona "B" Aree totalmente o parzialmente edificate (sottozona "B3" Completamento e Recupero)
Norme tecniche di attuazione:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.1)
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Non rilevati
Nella vendita dovranno essere previste indicazioni particolari?	Negativo
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.1) e relative Norme Tecniche di Attuazione
Rapporto di copertura:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.1) e relative Norme Tecniche di Attuazione
Altezza massima ammessa:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.1) e relative Norme Tecniche di Attuazione
Volume massimo ammesso:	Vedi certificazione Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 4.1) e relative Norme Tecniche di Attuazione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Non sono state riscontrate irregolarità

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Beni: Comune di RIETI (RI) – capoluogo

**Lotto 04****TERRENO EDIFICABILE**

**Terreno edificabile** costituito da un'unica particella catastale (Fg. 79 p.lla 582) della superficie complessiva nominale (catastale) di mq. 1.120,00, in Loc. "Campoloniano" del Comune di RIETI (RI), con accesso da Via P.L. Cipriani, in zona periferica, zona Nord-Est del capoluogo.

Il lotto si presenta con giacitura pianeggiante, di forma rettangolare pressoché regolare delle dimensioni di ca. ml. 40,00 x ml. 28,00, inedificato, circondato da fabbricati ad uso prevalentemente residenziale, costruiti da tempo, originariamente inserito (con il Lotto n. 65) nel Piano di Lottizzazione Convenzionata (P.d.L.) denominato "Campoloniano Est" approvato dal Comune con Deliberazione di Consiglio n. 7 del 29.01.1985 e successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06.02.2006 di presa d'atto del parere favorevole della Regione Lazio e autorizzazione alla stipula (della Convenzione, ndr).

Attualmente, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica n. 165/2023 (*Allegato 4.1*) rilasciato dal Comune di RIETI (RI) in data 02.11.2023 prot. 81156 nel rispetto del P.R.G. vigente (Piano Regolatore Generale), approvato con D.G.R. del Lazio N. 347 del 13.07.2012 pubblicata sul B.U.R.L. n. 35 del 07.08.2012,

il lotto ricade in:

**Zona "B" Aree totalmente o parzialmente edificate**  
(sottozona "B3" Completamento e Recupero)

zona disciplinata, tra altri, dagli artt. 24 e 27 delle NN.TT.AA. (Norme Tecniche di Attuazione) :  
(*Allegato 4.4*)

***Potenzialità edificatoria (cd. "fertilità urbanistica"):***

In applicazione del citato art. 27 (comma 2, lett "d"), il terreno edificabile oggetto di stima possiede una potenzialità edificatoria complessiva di ca. mc. 2600,00, tra destinazione residenziale (mc. 2.080) e non residenziale (mc. 520) corrispondenti ad una Superficie Lorda (*edificabile*) di ca. mq. 693.33 per la residenza e mq. 173.33 per uffici, corrispondenti rispettivamente a superfici nette di ca. mq. 568.53 e mq. 142.13, come già indicato nella precedente tabella (vedi P.to 2).

Si precisa che nell'originario lotto n. 65 del citato Piano di Lottizzazione denominato "Campoloniano Est" erano ricomprese anche le particelle catastali di proprietà della medesima odierna Società debitrice, come di seguito identificate, posizionate nel vertice Est del lotto e corrispondenti ad una modestissima consistenza complessiva di mq. 17 di superficie:

- foglio 70, particella 511

qualità: Seminativo, cl.1, sup. catastale mq 13, R.D. € 0.10, R.A. € 0.08

- foglio 70, particella 514

qualità: Seminativo, cl.1, sup. catastale mq 4, R.D. € 0.03, R.A. € 0.02

Dette particelle non risultano inserite nel pignoramento e la loro esclusione non costituisce motivo ostativo e/o pregiudizievole alla procedura, tuttavia per mera opportunità finalizzata a “ricomporre” l’originaria conformazione del lotto ed evitare l’insorgenza di un inutile e modestissimo “relitto”, se ne consiglia l’inclusione alla procedura “de quo”.

**Quota e tipologia del diritto:** *(intero compendio)*

- ..... “omissis” .... (Proprietà 1/1)  
con sede in RIETI (RI) P.IVA..... “omissis” ....  
Comproprietari: nessuno

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del TERRENO deriva dalla superficie nominale indicata nella visura catastale (Allegato 3.2) e riscontrata nell’estratto di mappa in scala 1/2000 (Allegato 3.1)

Identificazione	Superficie Catastale	mq	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Fg. 79 - PLLA 582	Sup. nominale	1.120,00	1.00	1.120,00

Sup. Netta equivalente = mq. **1.120,00**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Stima “sintetico-comparativa”:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta 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 inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect. .

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 (*dimensioni, forma, orografia, esposizione, ubicazione, accesso, inserimento nel contesto urbano, collegamenti, ect.*);
- la presenza e tipologia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- lo specifico stato di conservazione;
- la reale destinazione d’uso urbanistica del terreno;
- l’incidenza del valore dell’area sul costruito (“bene futuro”);
- la “fertilità urbanistica” commisurata alla specifica potenzialità edificatoria;

si ritiene opportuno stimare il valore del terreno edificabile commisurato all’incidenza percentuale sul valore del “bene costruito” in relazione alla specifica “fertilità urbanistica”.

Come detto il terreno edificabile oggetto di stima possiede una potenzialità edificatoria complessiva di ca. mc. 2600,00, tra destinazione residenziale (mc. 2.080) e non residenziale (mc. 520) corrispondente ad una Superficie Lorda (*edificabile*) di ca. mq. 693.33 per la residenza e mq. 173.33 per uffici, corrispondenti rispettivamente a superfici nette di ca. mq. 568.53 e mq. 142.13, come già indicato nella precedente tabella (vedi P.to 2).

Considerando un valore del "costruito" con requisiti prestazionali attuali (energetici, sismici, confort, ect), di ca. €/mq. 2.200 di superficie netta per la residenza e di ca. €/mq. 1.900,00 di superficie netta per uffici, unitamente ad una incidenza del valore dell'area sul "costruito" di circa il 20%,

deriva la seguente valutazione:

Zona Urbanistica	Sup. NETTA realizzabile "costruito" mq.	Valore unitario VENDIBILE "costruito" €/mq	Valore VENDIBILE "costruito" €	Incidenza Valore Area sul VENDIBILE "costruito"	Valore Lordo TERRENO
B3-abitazioni	568.53	2 200.00	€ 1 250 773	20%	€ 250 154.67
B3-uffici	142.13	1 900.00	€ 270 053	20%	€ 54 010.67
			€ 1 520 827		
				<b>TOT.</b>	<b>€ 304 165.33</b>

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;  
 Conservatoria dei RR.II. di Rieti;  
 Ufficio del Registro di Rieti;  
 Ufficio tecnico del Comune di Rieti (RI);  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

## 8.3 Valutazione corpi:

### Corpo **A** – TERRENO EDIFICABILE

Identificazione	Catasto	Superficie	Valore Complessivo
Terreno edificabile	Fg. 79 p.lla 582	mq. 1.120,00	€ 304.165,33

Valore complessivo intero ( Prop. 1/1) € 304.165,33

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta nominale (catastale)	Valore intero medio ponderale 1/1
Corpo <b>A</b>	Terreno edificabile	mq. 1.120,00	€ 304.165,33

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore come da disposizioni del G.E., dovuta alla immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi; (minimo 15%) € 45.624,80



**8.5** Prezzo base d'asta del **LOTTO 4** (di 5) :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova .....in cifra tonda :  
.....(*diconsi Euro duecento cinquattotto mila /00*)



**€ 258.000,00**

Data generazione  
18.01.2025

L'Esperto alla stima  
**Architetto Marco SIGNORETTI**

