ALI INGEGNERIA
ING. ANDREA GIOVANNELLI
ATTIVITA' E LAVORI DI INGEGNERIA
Via Labro n°7 - 02100 - RIETI
P.IVA 01281370575
Cell.: 339-7943839
Mail: andrea_giovannelli@yahoo.it

COMUNE DI CASTEL SANT'ANGELO
REGIONE LAZIO – PROVINCIA DI RIETI

Opera:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 16/2024

PROMOTORE: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., per JUNO 1 S.R.L.
G.I.: DOTT.SSA MARILINA GUGLIELMI

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

n° 01 - Elaborati Grafici dei Beni Pignorati;
n° 02 - Elaborati Fotografici dei Beni Pignorati;
n° 03 - Risultanze Atti Agenzia delle Entrate (Visure Catastali, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali);
n° 04 - Risultanze Ufficio Tecnico;
n° 05 - Verbale di Sopralluogo;
n° 06 - Certificazione Notarile Sostitutiva, Visure Ipocatastali ed Atti di Provenienza;
n° 07 - Ricevute delle Lettere Raccomandate vs. Debitore e delle Comunicazioni al Creditore ed al Custode;
n° 08 - Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...);
n° 09 - Attestati Prestazione Energetica (A.P.E.);
n° 10 - Bozzetto Descrittivo.

Scala: [-]

Revisione: Rev. 01

Data: MAG. '26

Committente:
TRIBUNALE DI RIETI

IL C.T.U.:
Ing. ANDREA GIOVANNELLI

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI RIETI
ANDREA GIOVANNELLI
INGEGNERE
civile ed ambientale
industriale
dell'informazione
A-558
SEZIONE A

Oggetto:
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER IL GIUDICE
LOTTO 4 - CORPO E I VERSIONE PRIVACY

ELABORATO:
PERIZIA di STIMA

Si riserva a termini di Legge la proprietà esclusiva del presente elaborato e si vieta a chiunque, salvo espressa autorizzazione, di riprodurlo anche parzialmente, di usarlo per ulteriori progetti e di renderlo comunque noto a terzi.

TRIBUNALE DI RIETI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., per conto della JUNO 1 S.R.L.,

Contro:

[redacted] e [redacted]

N° Gen. Rep. **16/2024**

Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/06/2026 ore 12:15

Giudice Delle Esecuzioni:

Giudice Dott.ssa MARILINA GUGLIELMI

Custode Giudiziario:

Avv. FRANCESCA BLASI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

LOTTO 004 - CORPO F

AGGIORNAMENTO N.1 DEL 28/05/2026

Esperto Alla Stima: Ing. ANDREA GIOVANNELLI
Codice Fiscale: GVNNDR77A30H282R
Partita IVA: 01281370575
Studio In: Labro 7 – 02100 RIETI
Tel./Fax – Cell.: 0746.203503 / 339.7943839
Email: andrea_giovannelli@yahoo.it
PEC: andrea.giovannelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 004

CORPO E: **Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019**.

Categoria: Terreno agricolo con qualità PASCOLO - ARBORATO.

Dati Catastali: Bene intestato all'ufficio del catasto a:

1) [redacted], Piena Proprietà per la Quota di 1000/1000.

- Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019; Qualità: Pascolo Arborato, Classe: U, Superficie Catastale: 333 [mq], Reddito Dominicale: € 0,12, Reddito Agrario: € 0,07.

2. Stato di Possesso

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 004

CORPO E: **Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019**.

Possesso: Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 27/03/2025, l'immobile è risultato essere a disposizione del debitore, ovvero ai fini della procedura risulta libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 004

CORPO E: **Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019**.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 004

CORPO E: Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

Creditori Iscritti:
1) BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., sede Roma, C.F.: 00651990582.

5. Comproprietari

LOTTO 004

CORPO E: Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 004

CORPO E: Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

Misure Penali: Non note.

7. Continuità delle Trascrizioni

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 004

CORPO E: Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

Continuità delle Trascrizioni: SI. Per completezza si rappresenta che non è noto con precisione come e quando tale immobile sia pervenuto al Sig. [redacted], certamente proprietario da ben oltre il ventennio con intestazione catastale proveniente dall'impianto meccanografico.

8. Prezzo

Beni: Immobili siti nella Frazione di Canetra nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP 02010.

LOTTO 004

CORPO E: Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

LOTTO 004 / CORPO F:

Valore complessivo intero, per la Quota di Diritto in Proprietà del Debitore, ovvero per l'intero con la quota di 1/1, nello stato di libero in cui si trova:

€ 1.600,00

Terreno sito nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP: 02010 - Frazione Canetra, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17 - Particella 2019.

LOTTO 004: CORPO E

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI, Come si evince anche dalla Documentazione Ipocatastale allegata alla presente relazione. Per completezza si riporta, in allegato alla presente, anche la copia semplice delle Note di Trascrizione di interesse già in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza – Altro").
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI. Per completezza, oltre alla Documentazione Ipocatastale già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi Atti di Provenienza più significativi, oltre che delle note di trascrizione più significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 "Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza – Altro"). Tuttavia per completezza, si rappresenta che **non è noto con precisione come e quando tale immobile sia pervenuto al Sig. [redacted], certamente proprietario da ben oltre il ventennio con intestazione catastale proveniente dall'impianto meccanografico.**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

IDENTIFICATIVO CORPO E: Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO
Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del Signor:
- [redacted].

Eventuali comproprietari:
Nessuno.

Identificato al Catasto Terreni con intestazione:
2) [redacted],
Piena Proprietà per la Quota di 1000/1000.

Terreno agricolo così costituito:
- Terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019; Qualità: Pascolo Arborato, Classe: U, Superficie Catastale: 333 [mq], Reddito Dominicale: € 0,12, Reddito Agrario: € 0,07.

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 29/01/2008 - n. 13814.1/2008 - Pratica n. RI0013814 in atti dal 29/01/2008. Visura proveniente dall'impianto meccanografico del 24/01/1977.

Confini:
- Il Terreno identificato al catasto terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17 Particella 2019 confina a Sud in parte con il terreno quale corte del fabbricato identificato catastalmente al

Foglio 17 Particella 2017 di altra proprietà, in parte con il perimetro del fabbricato identificato catastalmente al Foglio 17 Particella 2020 di altra proprietà e per la restante parte con altro terreno identificato con il numero di Particella 1299 di altra proprietà; a Nord con altro terreno identificato con il numero di Particella 1266 di altra proprietà; ad Est con altro terreno identificato con il numero di Particella 1263 e Particella 1302 di altra proprietà; ad Ovest con strada comunale – interpoderale. Salvo Altri.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in una zona periferica di natura agricola/boschiva, in cui sono presenti terreni agricoli coltivati e non ed aree arborate / boschive. Tale zona dista circa 1 [km] dal centro abitato della Frazione di Canetra del Comune di Castel Sant'Angelo (RI). L'accesso avviene tramite strada non asfaltata bianca, impiegata come strada interpoderale destinata al solo transito locale per raggiungere ed accedere ai terreni agricoli limitrofi. Lo sviluppo del terreno è quasi rettangolare con andamento acclive. È ricoperto da vegetazione arborea in gran parte costituita da alberi tagliati e rimossi di recente. La forma geometrica del lotto è sostanzialmente regolare: tuttavia, sulla parte iniziale, quasi in piano o comunque meno acclive, è presente un manufatto con propria identificazione catastale di altra proprietà e non interessato dalla presente esecuzione, che interrompe l'andamento regolare del terreno ivi descritto. Sulla parte frontale del lotto è presente una porzione di cancello in ferro che ne impedisce il libero accesso. Tramite terreni confinanti, è comunque possibile accedere alla parte più pendente del cespite, non essendo presenti recinzioni e/o delimitazioni di altra natura che ne impediscono il passaggio. Al riguardo, si precisa che non sono evidenti in loco i confini tra le diverse proprietà. Nella relativa scheda catastale, il terreno ha qualità di "pascolo-arborato".

Caratteristiche zona: Periferica prevalentemente agricola / boschiva.
Area urbanistica: Agricola con strade interpoderali non asfaltate e con parcheggi scarsi.
Servizi Presenti ed Offerti nella Zona: Uffici Pubblici, Scuola Primaria, Piccoli Negozi al Dettaglio, Ristoranti, Ecc...
Caratteristiche Zone Limitrofe: Zone Miste Residenziali e Agricole.
Importanti Centri Limitrofi: Rieti, Terni, Roma, L'Aquila, Ecc...
Attrazioni Paesaggistiche: Bellezze Naturali e Paesaggistiche tipiche della zona montana limitrofa.
Attrazioni Storiche: Beni di Interesse Storico Presenti Prevalentemente nei Centri e nei relativi Borghi Storici del Comune Di Castel Sant'Angelo (RI) e dei Principali Comuni Limitrofi.
Principali Collegamenti Pubblici: Trasporto Pubblico sia a livello provinciale, che regionale.

3. STATO DI POSSESSO:

IDENTIFICATIVO CORPO E: Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 27/03/2025, il terreno è risultato essere a disposizione del Debitore, ovvero ai fini della procedura risulta libero.

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:
Non noti e non presenti in atti.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
Non noti e non presenti in atti.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:
Non Note.

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

4.2.1 Iscrizioni:
Ipoteca Giudiziale a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [redacted]; Importo capitale: € 981.268,10; Importo ipoteca: € 475.000,00 derivante da Decreto Ingiuntivo; Atto Giudiziario del 29/05/2012 con Repertorio n. 10799/1 emesso dal Tribunale di Roma; Iscritto a Rieti in data 26/07/2012 ai nn. Reg. Gen. 6556 e Reg. Part. 486 di Formalità.

4.2.2 Pignoramenti:
Pignoramento a favore di JUNO 1 S.R.L. contro [redacted]; Derivante da Verbale di Pignoramento Immobili (726); A rogito del Tribunale di Rieti (RI) in data 23/01/2024 al Numero di Repertorio 121; Trascritto a Rieti in data 19/02/2024 ai nn. Reg. Gen. 1491 e Reg. Part. 1299.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Non Note.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
A completamento di quanto già riportato nella Documentazione Ipocatastale in atti, in allegato alla presente, si riporta copia delle Note di Trascrizione della documentazione indicate nel suddetto paragrafo (vedi ALLEGATTO N° 06 "Certificazione Notarile Sostitutiva - Visure Ipocatastali - Atti di Provenienza - Altro").

4.3 Misure Penali

NON NOTE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IDENTIFICATIVO CORPO E: Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

Spese di gestione condominiale: **PRESUMIBILMENTE NON PRESENTI.**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ovvero Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia, ovvero Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **NON NOTE.**
Millesimi di proprietà: 1000/1000.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **NO.**
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: **NON NOTI.**
Attestazione Prestazione Energetica: **NON NECESSARIA IN QUANTO TRATTASI DI TERRENO.**
Indice di prestazione energetica: NON NECESSARIA IN QUANTO TRATTASI DI TERRENO.
Note Indice di prestazione energetica: NON NECESSARIA IN QUANTO TRATTASI DI TERRENO.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: **NON NOTI.**
Avvertenze ulteriori: **NON NOTE.**

NOTA inerente ulteriori avvertenze inerenti il cespite oggetto di pignoramento: Alla richiesta di "Accesso Atti" inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Amministrativo-Finanziario - del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) il giorno 24/02/2025 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 1292 del 25/02/2025, ha fatto seguito un sollecito inviato a mezzo PEC in data 15/02/2026, acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 1049 del 16/02/2026. Tuttavia, dalle risultanze dell'Ufficio Tributi di cui alla nota Protocollo N.1332 del 24/02/2026, trasmessa a mezzo PEC al CTU in data 24/02/2026, è emersa una situazione debitoria a carico delle proprietà del cespite oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito, si rimanda alla nota di risposta cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

IDENTIFICATIVO CORPO E: Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

Sulla base delle indicazioni di cui alla Certificazione Notarile in atti prodotta dal Creditore e da quanto desumibile dal CTU attraverso le visure catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate, risulta quanto di seguito dettagliatamente rappresentato.

Da ante ventennio (ovvero da almeno il 24/01/1977 – impianto meccanografico) ad oggi (attuale proprietario): è proprietario il Signor Innocenzi Pietro nato a Roma (RM) il 04.05.1937, C.F.: NNCPTR37E04H501G, piena proprietà per la quota di 1/1. **Il terreno, secondo quanto riportato nella Certificazione Notarile presentata dal Creditore, a firma del Notaio Vincenzo Calderini, è pervenuto al Sig. [redacted] per la piena proprietà con quota pari a 1/1 con atto di compravendita a firma del Notaio Francesco Antonelli di Roma in data 04/04/1962, Trascritto a il 14/04/1962 al N.3959 di Formalità, dai Signori [redacted] e [redacted].**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non presenti agli atti del Comune di Castel Sant'Angelo (RI).

7.1 *Conformità edilizia:*

Trattasi di un terreno agricolo/boscato privo di interventi edilizi/urbanistici. Dunque, per quanto rilevato, si può dichiarare la CONFORMITÀ EDILIZIA.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Trattasi di un terreno agricolo/boscato privo di interventi edilizi/urbanistici. Dunque, per quanto rilevato, si può dichiarare la CONFORMITÀ URBANISTICA.

Sono di seguito riportati i riferimenti delle norme ovvero dello strumento urbanistico vigente che regolamentano la zona omogena all'interno della quale è ricompreso il terreno oggetto di stima.

Strumento Urbanistico Vigente:	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
Adottato In Forza Della	D.C.C. n°02 del 26/01/2024.
Zona Omogenea:	ZONA AGRICOLA E – SOTTOZONA E1 (AGRICOLA DI PIANURA).
Norme Tecniche di Attuazione di Riferimento:	Vedere Artt. 42-43 delle NORME TECNICHE ATTUATIVE (N.T.A.) allegate al P.R.G. Adottato con D.C.C. n°13 del 12/05/2008.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	SI: VALGONO LE DISPSIZIONI DELLA "ZONA AGRICOLA E - SOTTOZONA E1 (AGRICOLA DI PIANURA)" DI CUI ALLE N.T.A. DI RIFERIMENTO PER LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commerciabilità?	NON NOTI.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NON NOTE.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedere N.T.A. allegate allo strumento urbanistico vigente.
Rapporto Di Copertura:	Vedere N.T.A. allegate allo strumento urbanistico vigente.
Altezza Massima Ammessa:	Vedere N.T.A. allegate allo strumento urbanistico vigente.
Volume Massimo Ammesso:	Vedere N.T.A. allegate allo strumento urbanistico vigente.

NOTA: Relativamente ad aspetti di dettaglio inerenti le norme tecniche che regolano lo strumento urbanisti vigente nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), si rimanda al "Certificato di Destinazione Urbanistica" inerente il cespite pignorato, rilasciato dal responsabile del Servizio con nota Protocollo n°1220 del 20/02/2026 riportato negli atti allegati alla presente relazione nell' "ALLEGATO N° 04 – Risultanze Ufficio tecnico".

Terreno sito nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - CAP: 02010 - Frazione Canetra, identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 17 - Particella 2019.

IDENTIFICATIVO CORPO E: Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

Il cespite oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), in una zona periferica di natura agricola/boschiva, in cui sono presenti terreni agricoli coltivati e non ed aree arborate / boschive. Tale zona dista circa 1 [km] dal centro abitato della Frazione di Canetra del Comune di Castel Sant'Angelo (RI). L'accesso avviene tramite strada non asfaltata bianca, impiegata come strada interpoderale destinata al solo transito locale per raggiungere ed accedere ai terreni agricoli limitrofi.
Lo sviluppo del terreno è quasi rettangolare con andamento acclive. È ricoperto da vegetazione arborea in gran parte costituita da alberi tagliati e rimossi di recente. La forma geometrica del lotto è sostanzialmente regolare: tuttavia, sulla parte iniziale, quasi in piano o comunque meno acclive, è presente un manufatto con propria identificazione catastale di altra proprietà e non interessato dalla presente esecuzione, che interrompe l'andamento regolare del terreno ivi descritto. Sulla parte frontale del lotto è presente una porzione di cancello in ferro che ne impedisce il libero accesso. Tramite terreni confinanti, è comunque possibile accedere alla parte più pendente del cespite, non essendo presenti recinzioni e/o delimitazioni di altra natura che ne impediscono il passaggio. Al riguardo, si precisa che non sono evidenti in loco i confini tra le diverse proprietà. Nella relativa scheda catastale, il terreno ha qualità di "pascolo-arborato".

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 del Signor:

- [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Impianti:
Non sono presenti impianti tecnologici al servizio del terreno oggetto di stima di cui al CORPO E.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La consistenza è stata valutata sulla base dei dati riportati nella visura catastale in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, dopo aver riscontrato la sostanziale coerenza con un rilievo del tipo a vista e sommario effettuato dal CTU durante il sopralluogo del 27/03/2025, confrontando quanto rilevato con quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale.

Destinazione [mq]	*Parametro [-]*	*Superficie [mq] Reale*	*Coefficiente [-]*	*Sup. Equivalente [mq]*
Sup. Terreno Agricolo avente qualità Pascolo-Arborato, in posizione sostanzialmente collinare, accessibile da strada interpoderale.	Sup. Reale Lorda	333,00	1,00	333,00
TOTALE:	**Sup. Reale Lorda**	**333,00**		**333,00**

VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO:
Facendo riferimento ai Criteri Estimativi dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), i valori agricoli medi per terreni agricoli con Destinazione /Qualità: Agricolo e Sottocategoria: Pascolo-Arborato, per il Periodo: Anno 2013, vale quanto di seguito riportato:

Zona: Regione Agraria n.2 – Montepiano e media valle del Velino.

Tipo di destinazione: Agraria.

Tipologia Coltura: Pascolo Arborato.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 2,70 [€/mq].

Valore di mercato max (€/mq): 3,50 [€/mq].

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del terreno e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto", utilizzando, come parametro tecnico di valutazione, l'estensione complessiva in metri quadrati utili lordi e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata per quanto possibile presso agenzie immobiliari della zona, acquirenti e venditori, sia in ambito comunale che provinciale, relativamente a beni simili per tipologia, consistenza, orientamento e esposizione, ubicati nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) e nei comuni immediatamente limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte e della zona oltre che delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, del bene oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) - Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Castel Sant'Angelo (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – inerenti i valori agricoli medi acquisiti dalle delibere delle Commissioni di Esproprio Provinciali, i cui dati sono pubblicati sui bollettini regionali, con ultimo aggiornamento risalente all'anno 2013, per terreni agricoli ubicati ti nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI), zona Canetra, risultano i seguenti Parametri Medi di Zona quali valori di mercato in [€/mq]: Valore per terreni agricoli ad uso Pascolo-Arborato: minimo 2,70 (€/mq lordo) - massimo 3,50 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Rieti): https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/valori-agricoli-medi/valori-agricoli-medi-lazio.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale-comunale che provinciale, che trattano del mercato immobiliare.

8.3 VALUTAZIONE DEL LOTTO:

LOTTO 4 - CORPO E: TERRENO AGRICOLO CON QUALITÀ PASCOLO-ARBORATO.

Terreno agricolo ad uso Pascolo Arborato identificato al Catasto Terreni del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 17, Particella 2019.

Stima Sintetica Comparativa Parametrica (Semplificata) dell'Intero: € 1.831,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Sup. Terreno Agricolo avente qualità Pascolo-Arborato, in posizione sostanzialmente collinare, accessibile da strada interpoderale.	333,00	€ 5,50	€ 1.831,50

VALORE CORPO:	€ 1.831,50
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 1.831,50
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA:	€ 1.831,50

RIEPILOGO TOTALI LOTTO 4:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda [mq]*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
CORPO E: Terreno con Id. Catastale Foglio 17, Particella 2019.	Terreno Agricolo con qualità Pascolo-Arborato.	333,00	€ 1.831,50	€ 1.831,50
TOTALE LOTTO:			**€ 1.831,50**	**€ 1.831,50**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 15%):	€ 274,80
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):	€ 600,00
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, per la quota pari di 1/1 pari all'intero:	**€ 1.556,70**
0 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero", per la quota di 1/1 ovvero pari all'intero (arrotondato all'intero più opportuno):	**€ 1.600,00**

Data generazione:
28/05/2026

L'Esperto Alla Stima
Ing. Andrea Giovannelli

