

---

**TRIBUNALE DI RIETI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**FRASCHETTI S.p.A.**  
contro

N. Gen. Rep. 0205/2010

Giudice Dr. **Valentina CACACE**

**ELABORATO PERITALE**

*Peritico Incaricato Dr. Arch. Giuseppe Biasucci*  
*iscritto all'albo della Provincia di Rieti al n. 77*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rieti al n. 39*  
*CF BSCGPP49M05H446B-P.Iva 00727320574*

*Con Studio in Foro in Sabina Via G. Matteotti, 136*  
*Telefono: 0765-484056*  
*Fax: 0765-484056*  
*E-Mail g.biasucci@libero.it*

---

Heindall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

25 FEB. 2011

28-2-11

**Beni in Borbona (Rieti)**  
**Lotto 001**

**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Borbona (Rieti) frazione Località "Valloni".

Superficie complessiva di circa mq 67100.

Identificato in catasto:

- terreni: partita catastale intestata a ..... I. con sede in Roma foglio 1 mappale 130 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq. 7230, - reddito agrario: Euro 2,24, - reddito dominicale: Euro 4,11.  
Coerenze: da nord, in senso orario:
  - fosso Ratto e mapp. 120;
  - mapp. 120;
  - mapp. 131;
  - mapp. 312.
  
- terreni: partita catastale intestata a ..... con sede in Roma foglio 1 mappale 131 qualità pasco-cespug, classe U, superficie catastale mq. 20540, - reddito agrario: Euro 3,18, - reddito dominicale: Euro 2,12.  
Coerenze: da nord, in senso orario:
  - mapp. 130;
  - mapp. 122-133-132;
  - mapp. 154;
  - mapp. 152-129-128-258.
  
- terreni: partita catastale intestata a ..... I. con sede in Roma foglio 1 mappale 152 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq. 17060, - reddito agrario: Euro 5,29, - reddito dominicale: Euro 9,69.  
Coerenze: da nord, in senso orario:
  - mapp. 131;
  - mapp. 154;
  - mapp. 153-173;
  - mapp. 129.
  
- terreni: partita catastale intestata a ..... con sede in Roma foglio 1 mappale 153 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 9260, - reddito agrario: Euro 16,74, - reddito dominicale: Euro 8,61.  
Coerenze: da nord, in senso orario:
  - mapp. 152;
  - mapp. 173;
  - mapp. 183;
  - limite territorio comune di Posta.
  
- terreni: partita catastale intestata a Punto Verde S.r.l. con sede in Roma foglio 1 mappale 154 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale mq. 7640, - reddito agrario: Euro 0,79, - reddito dominicale: Euro 1,97.  
Coerenze: da nord, in senso orario:
  - mapp. 131;
  - mapp. 155;
  - mapp. 174-173;
  - mapp. 152.
  
- terreni: partita catastale intestata a ..... con sede in Roma foglio 1 mappale 174 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale mq. 5370, - reddito agrario: Euro 0,55, - reddito dominicale: Euro 1,39.  
Coerenze: da nord, in senso orario:
  - mapp. 154;
  - mapp. 155;
  - mapp. 174;
  - mapp. 152-173.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: agricolo-montana  
Caratteristiche zone limitrofe: territorio agricolo di montagna

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile 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: 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:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da garanzia di mutuo a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. CON SEDE IN ROMA, contro [redacted]

[redacted] per 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni in Borbona: Terreno in loc. Valloni, distinto in Catasto Fg. 1 mappali 130-131-152-153-154-174, a firma di Notaro Cardelli Giuseppe in data 28/10/1977 ai nn. 28538 in data 29/10/1977 ai nn. 324

importo ipoteca: Lire 50.000.000

importo capitale: Lire 25.910.300

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]

[redacted] firma di Tribunale di Roma in data 22/07/2010 ai nn. 19052 iscritto a Rieti in data 25/10/2010 ai nn. RG 12243 - RP 2181

importo ipoteca: Euro 75.000,00

importo capitale: Euro 60.618,22

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]

[redacted] firma di Tribunale di Roma in data 17/09/2010 ai nn. 19054 iscritto a Rieti in data 25/10/2010 ai nn. RG 12224 - RP 2182

importo ipoteca: Euro 25.000,00

importo capitale: Euro 20.236,78

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]

[redacted] data 19/10/2010 ai nn. 19097 iscritto a Rieti in data 07/01/2011 ai nn. RG 174 - RP 21

importo ipoteca: Euro 20.000,00

importo capitale: Euro 13.512,79

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted]

[redacted] firma di Tribunale di Rieti in data 02/08/2010 ai nn. 395 trascritto a Rieti in data 14/09/2010 ai nn. RP 7596 - RG 10824

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

con sede in Roma per 1/1 della piena proprietà proprietario dal 01/12/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Gamberale Alex in data 01/12/2008 al nn. 59375 in data 16/12/2008 al nn. 10693

### 6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] per 1/1 della piena proprietà proprietario da data antecedente il ventennio al 13/08/1994 in forza di Riunione di Usufrutto per la morte [redacted] con atto registrato a Rieti in data 07/01/1981 ai nn. 38 - 102; per atti antecedenti il 01.01.1974 pubblicati presso l'Agenzia del Territorio [redacted]

[redacted] per 3/9 della piena proprietà, proprietario dal 13/08/1994 al 10/03/2001 in forza di denuncia di successione -non trascritta- [redacted] preceduto il 13.08.1994 con atto registrato a Roma in data 03/07/1995 al nn. 20 - 15987

[redacted] ciascuno proprietario per 2/9 della piena proprietà proprietario dal 13/08/1994 al 26/11/2007 in forza di denuncia di successione -non trascritta- di [redacted]

[redacted] ciascuno per 1/9 della piena proprietà [redacted] al 26/11/2007 in forza di denuncia di successione per la [redacted] con atto registrato a Roma in data 16/04/2007 al nn. 39/50777, a seguito di testamento mediante il quale ricevono ciascuno quote pari ad 1/9 della piena proprietà [redacted]

[redacted] ciascuno per 1/2 della piena proprietà proprietario dal 26/11/2007 al 26/11/2007 in forza di atto di divisione a firma di Notaio [redacted] 376004 in data 18/12/2007 al nn. 9290

[redacted] per 1/1 della piena proprietà proprietario dal 26/11/2007 al 01/12/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Romano Mario Enzo in data 26/11/2007 al nn. 376005. in data 18/12/2007 al nn. 9291

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione terreno agricolo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Borbona (Rieti) frazione Località "Valloni".

Superficie complessiva di circa mq 67100.

Identificato in catasto:

- terreni: partita catastale intestata a [redacted] con sede in Roma foglio 1 mappale 130 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq. 7230, - reddito agrario: Euro 2,24, - reddito dominicale: Euro 4,11.

Coerenze: da nord, in senso orario:

- fosso Ratto e mapp. 120;
- mapp. 120;
- mapp. 131;
- mapp. 312.

- terreni: partita catastale intestata a [redacted] con sede in Roma foglio 1 mappale 131 qualità pasc-cespug, classe U, superficie catastale mq. 20540, - reddito agrario: Euro 3,18, - reddito dominicale: Euro 2,12.

Coerenze: da nord, in senso orario:

- mapp. 130;
- mapp. 122-133-132;
- mapp. 154;
- mapp. 152-129-128-258.



- terreni: partita catastale intestata a ..... con sede in Roma foglio I mappale 152 qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq. 17060, - reddito agrario: Euro 5,29, - reddito domenicale: Euro 9,69.

Coerenze: da nord, in senso orario:

- mapp. 131;
- mapp. 154;
- mapp. 153-173;
- mapp. 129.

- terreni: partita catastale intestata a ..... con sede in Roma foglio I mappale 153 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq. 9260, - reddito agrario: Euro 16,74, - reddito domenicale: Euro 8,61.

Coerenze: da nord, in senso orario:

- mapp. 152;
- mapp. 173;
- mapp. 183;
- limite territorio comune di Posta.

- terreni: partita catastale intestata a ..... con sede in Roma foglio I mappale 154 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale mq. 7640, - reddito agrario: Euro 0,79, - reddito domenicale: Euro 1,97.

Coerenze: da nord, in senso orario:

- mapp. 131;
- mapp. 155;
- mapp. 174-173;
- mapp. 152.

- terreni: partita catastale intestata a ..... con sede in Roma foglio I mappale 174 qualità pascolo, classe 1, superficie catastale mq. 5370, - reddito agrario: Euro 0,55, - reddito domenicale: Euro 1,39.

Coerenze: da nord, in senso orario:

- mapp. 154;
- mapp. 155;
- mapp. 174;
- mapp. 152-173.

Il terreno ha una forma irregolare e una, una orografia piuttosto acclive  
La tessitura è costituita prevalentemente da alberature autoctone cedue o cespugliose

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziata	Coefficiente	Valore equivalente
bosco ceduo-pascolo-seminativo	Sup. reale lorda	67.100,00	1,00	67.100,00
	Sup. reale lorda	67.100,00		67.100,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Si assume come parametro il prezzo al metroquadrato di superficie commerciale lorda come adottato nelle contrattazioni di compravendita del mercato locale per immobili analoghi a quelli oggetto della presente stima

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rieti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti, ufficio tecnico di Borbona, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Rilevazioni dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Rieti.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore ubritto e quota
A	terreno agricolo	67100	€ 80.520,00	€ 80.520,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.078,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (ARROTONDATO)

€ 68.400,00

Addl

25 FEB. 2011

Il Perito

Dr. arch. Giuseppe Blaseiucci

