

TRIBUNALE DI RIETI

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

inerente la divisione di beni non caduti in successione – scioglimento comunione-
promossa da:

[REDACTED] Avv. [REDACTED]
[REDACTED] Contro
[REDACTED] Avv.
[REDACTED] Avv.
[REDACTED] Avv.
[REDACTED] Avv.
[REDACTED] Avv.
[REDACTED] Avv.

(R.G. nr. 507/2012 G.I. Dr. [REDACTED] - [REDACTED])

L'Ill.mo Signor Giudice Dr. Barbara VICARIO,
con ordinanza del 14/02/2022, dispone che l'esperto Arch. [REDACTED] di Rieti proceda
ad aggiornare la perizia depositata in data 14/04/2014 sulla base dei criteri indicati nel punto
dalla ordinanza di delega in atti.

Ricevuto l'incarico, in adempimento allo stesso, mi recavo sui luoghi per cui è causa dove
procedo agli accertamenti tecnici richiesti

Esaminati gli atti e documenti di causa, i criteri contenuti nell'ordinanza di delega in atti,
svolti i dovuti accertamenti sui luoghi, all'Agenzia del Territorio - Sezione Pubblicità
Immobiliare – Servizi Catastali -, al Comune di Cantalice, consultati i fascicoli di parte, il
C.T.U. ha proceduto all'aggiornamento della relazione tecnica, depositata in data
14/04/2014, di cui costituiscono parte integrante gli allegati: aggiornamento
documentazione ipocatastale, elaborati grafici, fotografie e verbale di sopralluogo.

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Azienda agricola con fabbricato e terreni nel comune di Cantalice (RI), località

Capolaterra - Colle della Grotta- via della Resistenza snc

Lotto Unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Corpo A

- 1) **Categoria:** Azienda agricola con fabbricato di un Piano: P.S (Magazzini e locali di deposito C2) e terreni (Allegato n. 01A)

Identificati al catasto terreni

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 16, Qualità: Bosco Ceduo – Classe 2, Superficie catastale 11.983 mq, Reddito Domenicale: € 6,81, Reddito Agrario: € 1,86;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 19, Qualità: Seminativo Arborato – Classe 4, Superficie catastale 380 mq, Reddito Domenicale: € 0,49, Reddito Agrario: € 0,98;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 22, Qualità: Pascolo Arborato – Classe U, Superficie catastale 740 mq, Reddito Domenicale: € 0,31, Reddito Agrario: € 0,42;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 24, Qualità: Bosco Ceduo – Classe 2, Superficie catastale 1340 mq, Reddito Domenicale: € 0,76, Reddito Agrario: € 0,21;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 49, Qualità: Seminativo – Classe 4, Superficie catastale 880 mq, Reddito Domenicale: € 0,91, Reddito Agrario: € 1,82;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 446, Qualità: Bosco Ceduo – Classe 2, Superficie catastale 31.060 mq, Reddito Domenicale: € 17,65, Reddito Agrario: € 4,81;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 473, Qualità: Seminativo – Classe 4, Superficie catastale 910 mq, Reddito Domenicale: € 0,94, Reddito Agrario: € 1,88;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 497, Qualità: Seminativo – Classe 4, Superficie catastale 1200 mq, Reddito Domenicale: € 1,24, Reddito Agrario: € 2,48;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 498, Qualità: Seminativo – Classe 4, Superficie catastale 1800 mq, Reddito Domenicale: € 1,86, Reddito Agrario: € 3,72;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 499, Qualità: Seminativo – Classe 4, Superficie catastale 2100 mq, Reddito Domenicale: € 2,17, Reddito Agrario: € 4,34;



Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 513, Qualità: Seminativo Arborato – Classe 3, Superficie catastale 36 mq, Reddito Domenicale: € 0,09, Reddito Agrario: € 0,12;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 763, Qualità: Bosco Ceduo – Classe 3, Superficie catastale 4.604 mq, Reddito Domenicale: € 2,14, Reddito Agrario: € 0,24;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 765, Qualità: Bosco Ceduo – Classe 3, Superficie catastale 96 mq, Reddito Domenicale: € 0,04, Reddito Agrario: € 0,01;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 766, Qualità: Seminativo – Classe 4, Superficie catastale 1.785 mq, Reddito Domenicale: € 1,84, Reddito Agrario: € 3,69;

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 768, Qualità: Bosco Ceduo – Classe 3, Superficie catastale 4516 mq, Reddito Domenicale: € 2,10, Reddito Agrario: € 0,23

N.B. In detta particella insiste un serbatoio dell'acquedotto del comune di Comune di Cantalice accatastato con la part. Ila B, superficie 100 mq, con descrizione "fontana" inserita nel 2017 a seguito di variazione d'ufficio da "ente urbano", dicitura riportata all'impianto meccanografico. Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio ed il comune di Cantalice non è emersa documentazione certa attestante l'intestazione e/o servitù. (visura catastale Allegato n.02 A)

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) al foglio 18, particella 770, Qualità: Seminativo – Classe 4, Superficie catastale 1.290 mq, Reddito Domenicale: € 1,33, Reddito Agrario: € 2,66

Identificati al catasto fabbricati

Intestazione: sezione censuaria: Cantalice (RI) (B627) foglio 18, particella 772, indirizzo: Località Capolattera, Piano S1, comune Cantalice (RI) (B627), Categoria C2 – Magazzini e locali di deposito – Classe 1, Piano S1, Consistenza 687 mq, Rendita € 709,61.

Confini:

- azienda agricola: terreni (escluso part. 513) e fabbricato: Nord: part. 718, part.432, Ovest: Fosso della Valle, part. 743; Sud: part. 597, part 391; Est: via della Resistenza, Sud-Est part. 551 salvo altri e diversi confini.
- Part. 513: Nord via della Resistenza, Ovest con strada, Sud e Est part.274.



Nella Perizia depositata il 14/04/2014 al quesito 4 a pag. 24 e da pag.27 a pag. 32 sono riportati le particelle con i relativi nominativi dei confinanti

Conformità catastale

Corpo A

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità rispetto alle planimetrie di censimento in atti (Allegato n 03/a A):

al Piano Seminterrato, dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati. Foglio 18, part. 772 modifiche distributive interne riguardanti tramezzature e una apertura interna. (Allegato n 03/b A)

Regolarizzabili mediante: pratica Docfa

Pratica Docfa - costi professionista € 750,00

Pratica Docfa - costi diritti € 50,00

Oneri Totali € 800,00 oltre oneri previdenziali ed IVA nella misura di legge

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

N.B. La regolarizzazione dovrà avvenire dopo quella urbanistica del successivo punto 7.1.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. Stato di Possesso

Bene: Azienda agricola con fabbricato di un Piano: P.S (Magazzini e locali di deposito C2) e terreni nel comune di Cantalice (RI), località Capolaterra - Colle della Grotta- via della Resistenza snc

Descrizione

Azienda agricola formata da un fabbricato allo stato rustico di circa mq 772,00, e un podere di terreno agricolo formato da 16 particelle catastali della superficie complessiva di mq 65.492 circa; di cui un appezzamento di mq 48.663 in pendio con coltura a selvicoltura: bosco ceduo con prevalenza di specie quercine, un fondo di mq. 16.057 pianeggiante/misto: pianeggiante nella porzione adiacente il fabbricato in parte a pascolo con colture erbacee, foraggiere-pascolive ed in parte ad accessorio della costruzione: strada d'accesso, corte, giardino, in pendio a bosco ceduo con prevalenza di specie quercine nella porzione residua. Il fabbricato, attualmente allo stato rustico, a destinazione magazzino, è costituito da un piano seminterrato della superficie utile di circa m² 771,74, distribuiti in tre ampi vani deposito, blocco servizi



igienici serviti da un disimpegno avente scala a due rampe in cemento armato di collegamento con il futuro piano superiore ancora da realizzare, con accesso carrabile e pedonale tramite rampa, che continua in un ampio corridoio, disimpegnante i vari locali.

Lotto Unico

Corpo A

Possesso: libero, nel fabbricato sono depositati materiali e attrezzature per l'edilizia e per l'agricoltura

3. Accessibilità

Bene: Azienda agricola con fabbricato di un Piano: P.S (Magazzini e locali di deposito C2) e terreni nel comune di Cantalice(RI), località Capolattera - Colle della Grotta- via della Resistenza snc

Lotto Unico

Corpo A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori iscritti

Bene: Azienda agricola con fabbricato e terreni nel comune di Cantalice(RI), località Capolattera - Colle della Grotta- via della Resistenza snc

Lotto Unico

Corpo A

Contro Dionisi Emanuele

Creditori iscritti:

[REDACTED] Ipoteca Legale;

[REDACTED] Ipoteca giudiziale

[REDACTED] Ipoteca Legale

Contro [REDACTED]

Creditori iscritti: nessuno

Contro [REDACTED]

Creditori iscritti:

[REDACTED] Ipoteca legale

[REDACTED] Ipoteca giudiziale

[REDACTED] Ipoteca giudiziale n.2



- 4.1 Aggiornamento relazione ipocatastale in atti:
Aggiornamento ipotecario al 04/05/2022 (Allegato n. 04 A)

5. **Comproprietari**

Bene: Azienda agricola con fabbricato di un Piano: P.S (Magazzini e locali di deposito C2) e terreni nel comune di Cantalice (RI), località Capolattera - Colle della Grotta- via della Resistenza snc



Lotto Unico
Corpo A

Comproprietari: [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED]; 1/3 ciascuno per la piena proprietà; (attuali proprietari)

In forza di successione testamentaria di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il [REDACTED], den. 49 vol. 1191/1 registrata a Rieti il 27/11/1996, trascritta in data 03/03/2008 al n. 2004 di formalità, in virtù di testamento a rogito del Notaio [REDACTED] (registrato a Rieti il 27/09/1996 al n. 1321) trascritto a Rieti- con Accettazione Tacita Eredità al n. 3535 di formalità del 20/05/2011, al 4003 di formalità del 12/07/2018 e al n. 517 di formalità del 25/01/2022

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio risulta completa

6. **Misure penali**

Bene: Azienda agricola con fabbricato di un Piano: P.S (Magazzini e locali di deposito C2) e terreni nel comune di Cantalice (RI), località Capolattera - Colle della Grotta- via della Resistenza snc

Lotto Unico

Corpo A

Misure penali: No

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: Azienda agricola con fabbricato di un Piano: P.S (Magazzini e locali di deposito C2) e terreni nel comune di Cantalice (RI), località Capolattera - Colle della Grotta- via della Resistenza snc

Lotto Unico



Corpo A

Continuità delle trascrizioni: Si a seguito di aggiornamento come da allegato n.04 A

8. Regolarità urbanistica Edilizia

Bene: Azienda agricola con fabbricato di un Piano: P.S (Magazzini e locali di deposito C2) e terreni nel comune di Cantalice (RI), località Capolattera - Colle della Grotta- via della Resistenza snc

Lotto Unico

Corpo A

8.1. PRATICHE EDILIZIE

Terreni

Numero Pratica: non ci sono pratiche, sono stati asserviti all' edificazione del manufatto edilizio identificato al foglio 18 Part 772

Fabbricato- Magazzini e locali di deposito C2 identificato al foglio 18 Part 772

Numero Pratica: Pratica Edilizia n 292 del 27/01/1979

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione Edilizia Prot. 364 del 11/02/1980 (Allegato n. 05 A)

Per lavori: costruzione di un fabbricato d'abitazione – impianto di un'azienda agricola

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: in data 27/01/1979 Prot. n. 292

Rilascio: in data 11/02/1980 della Concessione Edilizia Prot. 364

NOTE: Al titolo edilizio Concessione Edilizia è allegato: *-Nulla-Osta della Regione Lazio – Presidente della Giunta Regionale del Lazio – ai sensi dell'art.7 L. 1497/39 Prot. 9677 del 16/05/1979 e Nulla-Osta della Regione Lazio - Assessorato Lavori Pubblici - Settore Decentrato di Rieti – Prot. 2850 del 28/06/1979.*

I terreni costituenti l'azienda agricola sono stati asserviti all' edificazione del manufatto edilizio

Numero Pratica: Prot. 3264/316 del 27/11/1985 - N. Reg. 644 Istanza di sanatoria ai sensi della L.47 del 28/02/1985 (Allegato n. 06 A)

Intestazione: [REDACTED], nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Tipo Pratica: Concessione Edilizia in sanatoria



Per lavori: Progetto a Sanatoria per la porzione di fabbricato costruito in difformità della C.E. Prot. n. 364 del 11/02/1980 e progetto di completamento per la realizzazione di una azienda agricola

Oggetto: Sanatoria opere realizzate in difformità della C.E. n 364 del 11/02/1980 (istanza di sanatoria ai sensi della L.47/1985) e nuova costruzione - completamento azienda agricola

Presentazione: in data 27/11/1985 Istanza di sanatoria ai sensi della L.47 del 28/02/1985 Prot. 3264/316 - N. Reg. 644

Rilascio: la Concessione Edilizia in Sanatoria non è stata rilasciata in quanto non è stata consegnata la documentazione integrativa richiesta dal comune di Cantalice

NOTE: Con riferimento all'istanza in sanatoria L.47/1985 Prot. 3264/316 del 27/11/1985 la pratica non è conclusa con il rilascio della Concessione in Sanatoria in quanto non è stata inoltrata al comune la seguente documentazione richiesta con nota del 18/06/2003 Prot. n. 3264/316: 1) n. 2 copie del progetto conformi tra di loro; 2) n. 2 copie della relazione tecnica; 3) n. 2 copie documentazione fotografica, con indicazione planimetrica dei punti di ripresa, data e firma del richiedente; 4) stralcio P.T.P. con relativa normativa; 5) domanda ai sensi L.R. 59/95; 6) versamento di € 75,00 per diritti di segreteria L.R. 59/95

8.2. Regolarità urbanistica Edilizia

Bene: Azienda agricola con fabbricato di un Piano: P.S (Magazzini e locali di deposito C2) e terreni nel comune di Cantalice (RI), località Capolattera - Colle della Grotta- via della Resistenza snc

Lotto Unico

Corpo A

Terreni: non sono state riscontrate irregolarità

Fabbricato- Magazzini e locali di deposito C2

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) rispetto al titolo abilitativo Concessione Edilizia Prot. 364 del 11/02/1980:
 - Realizzato il solo piano Interrato ed il primo solaio allo stato rustico in difformità al progetto autorizzato con la C.E.
 - rispetto alla pratica - Istanza di sanatoria ai sensi della L.47 del 28/02/1985, Prot. 3264/316 del 27/11/1985 - N. Reg. 644, (Allegato n. 06 A) in fase di definizione in quanto la seguente documentazione, richiesta con nota del



18/06/2003 Prot. n. 3264/316, non è stata inoltrata al comune: 1) n. 2 copie del progetto conformi tra di loro; 2) n. 2 copie della relazione tecnica; 3) n. 2 copie documentazione fotografica, con indicazione planimetrica dei punti di ripresa, data e firma del richiedente; 4) stralcio P.T.P. con relativa normativa; 5) domanda ai sensi L.R. 59/95; 6) versamento di € 75,00 per diritti di segreteria L.R. 59/95) Realizzato il piano seminterrato allo stato rustico da completare con la costruzione dei tramezzi tra il locale (ingresso) e la scala, di collegamento con il piano superiore, e il magazzino adiacente ed il primo solaio sempre al rustico (Allegato n. 06 A con le copie delle quietanze dei versamenti effettuati)

La conformità edilizia si regolarizza ottenendo la Concessione in Sanatoria tramite la definizione della Istanza di sanatoria ai sensi della L.47 del 28/02/1985, Prot. 3264/316 del 27/11/1985 - N. Reg. 644, inoltrando al comune la documentazione richiesta con nota del 18/06/2003 Prot. n. 3264/316, con l'acquisizione del parere di cui all'art. 32 della L 47/85 ai fini paesaggistici e ambientali essendo la zona sottoposta al regime di tutela di cui all'art.136 del Codice dei Beni Culturali e del D.Lgs. 42/2004. Le spese di regolarizzazione degli oneri, verificato che è stato effettuato il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, di complessa determinazione sono da stabilirsi esclusivamente a cura del Competente Ufficio Tecnico Comunale che si valutano nella misura, in via puramente presuntiva, aggiungendo l'indennizzo relativo alla sanatoria ambientale (risarcimento ambientale) in circa € 4.000,00 restando in capo eventuali maggiori importi all'acquirente. Gli onorari tecnici varieranno in base alle specifiche prestazioni professionali conseguenti per ottenere le autorizzazioni sopra specificate, e vengono valutate, in via presuntiva in € 4.000,00. Inoltre per sanare le difformità tra il progetto in sanatoria e la situazione attuale è da computare la realizzazione dei tramezzi valutati da computo metrico in € 600,00 circa, restando in capo eventuali maggiori importi all'acquirente

Onorari Tecnici - costi professionista € 4.000,00 oltre oneri previdenziali ed IVA nella misura di legge

Tassazione: diritti, interessi, € 4.000,00 danno ambientale ecc.

Lavori di completamento -tramezzi- P.S. € 600,00

Oneri Totali € 8.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



8.3. Conformità urbanistica

Bene: Azienda agricola con fabbricato di un Piano:P.S (Magazzini e locali di deposito C2) e terreni nel comune di Cantalice (RI), località Capolattera - Colle della Grotta- via della Resistenza snc

Lotto Unico

Corpo A

Azienda Agricola Terreni e fabbricato -Magazzini e locali di deposito C2

Strumento Urbanistico Approvato:	Programma di Fabbricazione
In forza della Delibera	D.G.R. del Lazio n. 612/75
Zona Omogenea	Zona Agricola E ₂ / Agricola vincolata

Note sulla conformità: nessuna

Descrizione: Azienda agricola con fabbricato (C2) e terreni nel comune di Cantalice (RI), località Capolattera - Colle della Grotta- via della Resistenza snc

Azienda agricola formata da un fabbricato allo stato rustico di circa mq 772,00, e un podere di terreno agricolo formato da 16 particelle catastali della superficie complessiva di mq 65.492 circa; di cui un appezzamento di mq 48.663 in pendio con coltura a selvicoltura: bosco ceduo con prevalenza di specie quercine, un fondo di mq. 16.057 pianeggiante/misto: pianeggiante nella porzione adiacente il fabbricato in parte a pascolo con colture erbacee, foraggere-pascolive ed in parte ad accessorio della costruzione: strada d'accesso, corte, giardino, in pendio a bosco ceduo con prevalenza di specie quercine nella porzione residua. Il fabbricato, attualmente allo stato rustico, a destinazione magazzino, è costituito da un piano seminterrato della superficie utile di circa m² 771,74, distribuiti in tre ampi vani deposito, blocco servizi igienici serviti da un disimpegno avente scala a due rampe in cemento armato di collegamento con il futuro piano superiore ancora da realizzare, con accesso carrabile e pedonale tramite rampa, che continua in un ampio corridoio, disimpegnante i vari locali. Si accede all'azienda agricola dalla via della Resistenza.

La zona in cui insiste l'edificio è decentrata, una zona prevalentemente agricola, servita da una strada stretta, via della Resistenza che da Vazia conduce al Monte Terminillo, nelle vicinanze di Lisciano, frazione di Rieti

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 piena proprietà

Proprietari/Comproprietari :



[redacted] C.F. [redacted] 1/3 piena proprietà; [redacted]
 [redacted] C.F. [redacted] : 1/3 piena proprietà; [redacted] C.F.
 [redacted] 1/3 piena proprietà.

Terreni superficie complessiva di circa mq 65.492

Destinazione	Parametro	Superficie Reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Particelle costituenti il fondo pianeggiante/misto/area urbana: corte del manufatto Comune Cantalice Foglio 18 Part.lla 22, 49, 473, 497, 765, 770, 766, 763, 768, 513 (come precisato nella Perizia depositata il 14/04/2014 al quesito 4 punto B ₁ da pag. 27 a pag.30)	Superficie Reale Lorda	m ² 16.057	1,00	m ² 16.057
Particelle costituenti il fondo in pendenza a bosco ceduo con prevalenza di specie quercine Comune Cantalice Foglio 18 Part.lla 16, 19, 24, 446, 498, 499 (come precisato nella Perizia depositata il 14/04/2014 al quesito 4 punto B ₂ da pag.30 a pag. 32)	Superficie Reale Lorda	m ² 48.663	1,00	m ² 16.057
Fabbricato Piano S1 a destinazione Magazzini e locali di deposito C2 (come precisato nella Perizia depositata il 14/04/2014 al quesito 6 punto 1 da pag.37 a pag. 38)	Superficie interna netta	m ² 771,74	1,00 e 0,25 (vano-ingresso e rampa)	m ² 724,86

8.4 Valutazione complessiva del Lotto

I criteri di stima, le fonti di informazione, e la valutazione del lotto si confermano quelle specificate e determinate nella Perizia depositata 14/04/2014 al quesito 6 da pag.37 a



pag. 41 poiché gli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato soprattutto per le tipologie collegate ai settori terziario, commerciale e produttivo, causa la pandemia da Covid-19 e la situazione economica e sociale, hanno registrato una diminuzione soprattutto dal 2020 e le compravendite immobiliari una battuta d'arresto. Per quanto sopra la valutazione del Lotto è di seguito sintetizzata:

Bene: Azienda agricola con fabbricato di un Piano: P.S (Magazzini e locali di deposito C2) e terreni nel comune di Cantalice (RI), località Capolaterra - Colle della Grotta- via della Resistenza snc

Lotto Unico

Corpo A

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore complessivo
Particelle costituenti il fondo pianeggiante/ misto/ area urbana: corte del manufatto Comune Cantalice Foglio 18 Part.Ile 22, 49, 473, 497, 765, 770, 766, 763, 768, 513 (come specificato nella Perizia depositata il 14/04/2014 al quesito 4 punto B ₁ da pag. 27 a pag.30)	m ² 16.057	€ 0,67 Part.Ile 22,49,473,497 € 0,65 Part.Ile 770,766,763,768 € 4,00 Part. 765 € 10,00 Part. 513	€ 11.169,85
Particelle costituenti il fondo in pendenza a bosco ceduo con prevalenza di specie quercine Comune Cantalice Foglio 18 Part.Ile 16, 19, 24, 446, 498, 499 (come specificato nella Perizia depositata il 14/04/2014 al quesito 4 punto B ₂ da pag.30 a pag. 32)	m ² 48.663	€ 0,55	€ 26.764,65
Fabbricato Piano S1 a destinazione Magazzini e locali di deposito C2 (come specificato nella Perizia depositata il 14/04/2014 al quesito 6 punto 1 da pag.37 a pag. 38)	m ² 724,86	€ 200,00	€ 144.972,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 182.906,50
Valore corpo	€ 182.906,50
Valore complessivo intero	€ 182.906,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 182.906,50

8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 9.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 000,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 173.506,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 173.506,50

Con la presente relazione che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte, di n 6 allegati costituiti da: n° 1 planimetrie catastali scala 1: 2000, n. 1 visura storica catastale Part.IIa B, n. 1 planimetria catastale scala 1: 200, del fabbricato urbano depositata al catasto e n. 1 planimetria fabbricato stato attuale scala 1: 200, n. 1 concessione edilizia 364/80, n.1 istanza di sanatoria ai sensi della L.47 del 28/02/1985 al comune di Cantalice Reg. 644, Prot. 3264/316 con copia delle quietanze dei versamenti effettuati, n.3 ispezioni ipotecarie a carico di [REDACTED] e [REDACTED] e n.2 formalità, verbale di sopralluogo, documentazione fotografica e bozzetto descrittivo, il sottoscritto C.T.U. [REDACTED] di Rieti ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento

Rieti, li 15/10/2022

Il C.T.U.

Dott. [REDACTED]

REPLICHE

Le parti in causa non hanno inteso far pervenire allo scrivente C.T.U. osservazioni e/o note di controdeduzione alla sujestesa relazione.

Rieti, li 05/11/2022

Il C.T.U.

Dott. [REDACTED]

