

---

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro: 

N° Gen. Rep. **56/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-04-2023

Giudice Delle Esecuzioni:  
**GIUDICE ROBERTO COLONNELLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 006, 001, 002, 003, 004,**  
**005**

**Esperto alla stima:** AGENTE IMMOBILIARE  
Gianluca Quondamstefano  
**Codice fiscale:** QNDGLC66T31H282X  
**Partita IVA:** 01047270572  
**Studio in:** Viale T.Morrone 12 - 02100 Rieti  
**Telefono:** 3356527561  
**Fax:** 0746252511  
**Email:** g.quondamstefano@virgilio.it  
**Pec:** g.quondamstefano@pec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Peschieta - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

[REDACTED], foglio 5,  
particella 789, comune Poggio Nativo, categoria F/3

**Bene:** Via Farese snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

[REDACTED], foglio 4,  
particella 593, subalterno 12, indirizzo Via Farese snc, interno 4, piano Terra, comune Poggio Nativo, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 112 escluse aree scoperte 97, rendita € 383,47

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

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

[REDACTED], foglio 4,  
particella 593, subalterno 11, indirizzo Via Farese snc, interno 3, piano Terra, comune Poggio Nativo, categoria A/2, classe 4, consistenza 1,5, superficie 31 escluse aree scoperte 23, rendita € 104,58

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

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

[REDACTED], foglio 4,  
particella 593, subalterno 14, indirizzo Via Farese snc, interno 6, piano Terra, comune Poggio Nativo, categoria A/2, classe 4, consistenza 1,5, superficie 31 escluse aree scoperte 25, rendita € 104,58

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

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

[REDACTED], foglio 4,  
particella 593, subalterno 17, indirizzo Via Farese snc, interno 1, piano S1, comune Poggio Nativo, categoria C/2, classe 7, consistenza 110 mq, superficie 124 mq, rendita € 238,60

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

[REDACTED] foglio 4,  
particella 593, subalterno 16, indirizzo Via Farensè snc, interno 2, piano S1, comune Poggio  
Nativo, categoria C/2, classe 7, consistenza 124 mq, superficie 136 mq, rendita € 268,97

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Peschieta - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Bene:** Via Farensè snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] comodato d'uso gratuito stipulato in data  
10/11/2022 non registrato per l'importo di euro 0,00. Tipologia contratto: di natura transito-  
ria, scadenza 10/07/2023

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] comodato d'uso gratuito stipulato in data  
22/06/2022 non registrato per l'importo di euro 0,00, scadenza 30/06/2023.

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Peschieta - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via Farensè snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Peschieta - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto: 006**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

**Bene:** Via Farense snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

**Lotto: 004**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

**Lotto: 005**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

#### **5. Comproprietari**

**Beni:** Via Peschieta - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto: 006**

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Via Farense snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Peschieta - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Farense snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Peschiera - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Farense snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Peschiera - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 006

**Valore complessivo intero:** € 57.972,50

**Bene:** Via Farense snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) - 02030

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 51.704,45

**Lotto:** 002

**Valore complessivo intero:** € 21.366,50

**Lotto:** 003

**Valore complessivo intero:** € 26.118,00

**Lotto:** 004

**Valore complessivo intero:** € 53.290,00

**Lotto:** 005

**Valore complessivo intero:** € 58.262,50

Beni in Poggio Nativo (RI)  
Località Casali di Poggio Nativo  
Via Peschieta

**Lotto: 006**

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.**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in frazione: Casali di Poggio Nativo, Via Peschieta**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 5, particella 789, comune Poggio Nativo, categoria F/3

Derivante da:

- costituzione del 23-08-2010 pratica n. RI0120124

Note: la particella 789 proviene dal foglio 5 particella 269

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli immobili non sono accatastati.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

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

I dieci villini a schiera si trovano a Casali di Poggio Nativo, una frazione del Paese a poca distanza dalla Via Salaria. A circa 20 km si raggiunge l'ingresso delle autostrade.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** La Via Salaria per Roma.

**Attrazioni paesaggistiche:** Poggio Nativo è collegato da brevi strade comunali alla strada provinciale n. 42 Mirtense e alla n. 41 Farense. Entrambe le provinciali collegano il paese ad Osteria Nuova e alla via Salaria; .

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per Roma-Rieti km 4, Autostrade 20 km circa.

### 3. STATO DI POSSESSO:

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:

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 attiva a favore di CREDITO ARTIGIANATO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione di mutuo; Importo ipoteca: € 1.530.000,00; Importo capitale: € 2.754.000,000; A rogito del Notaio Votta Natale in data 07/10/2008 ai nn. 18434/6850; Iscritta a Rieti in data 13/10/2008 ai nn. 11548/1567; Note: L'ipoteca grava sul bene individuato al catasto terreni del comune di Poggio Nativo foglio 5 particella 703 (la p.lla 703 è stata soppressa ed ha generato, insieme alla p.lla 269, la attuale p.lla 789).

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ARAGORN NPL SRL contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di Tribunale di Tivoli in data 03/05/2022 ai nn. 1598 trascritto a Rieti in data 23/05/2022 ai nn. 4748/4003;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.



**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** condominio non costituito.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non costituito.

**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:** non costituito.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 14/07/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Armati, in data 22/07/1973, ai nn. 1346; registrato a Rieti, in data 10/08/1973, ai nn. 3013; trascritto a Rieti, in data , ai nn. .

Note: Ricongiungimento di Usufrutto del 12-02-1987 registrato - de cuius [REDACTED]

Voltura n. 4918.1/2007- Pratica n. RI0110166 del 06-06-2007

**Titolare/Proprietario:** A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED]

[REDACTED] dal 14/07/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Votta Natale, in data 14/07/2008, ai nn. 18121/6691; trascritto a Rieti, in data 30/07/2008, ai nn. 8700/6580.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 13 del 2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a Costruire n. 13 del 16-08-2007

Per lavori: Progetto per la realizzazione di n. 12 villini a schiera su terreno sito nella frazione di Casali loc. Sassetti in zona agricola B

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/02/2007 al n. di prot. 787

Rilascio in data 16/08/2007

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: A seguito di abusi edilizi il Comune di Poggio Nativo ha emesso ORDINANZA DI DEMOLIZIONE LAVORI N. 41 DEL 19.12.2009

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricato in corso di costruzione [C]

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dalla documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Nativo è emerso che la realizzazione del fabbricato oggetto di valutazione è avvenuta "in totale difformità del Permesso di Costruire n. 13 rilasciato in data 16/08/2007". L'Ente, a tal riguardo, ha emesso in data 19/12/2009 ORDINANZA DI DEMOLIZIONE n. 41 per le opere indicate nello stesso atto riportato nell'Allegato n. 06 (lotto n. 6) alla presente perizia.

In merito alle violazioni edilizie, nel Procedimento n. 3275/09 RGN presso il Tribunale di Rieti è stata redatta una relazione CTU ed è stata emessa la sentenza n. 115/2014 (Allegato n. 06 (CTU lotto 6) alla presente perizia) con la quale veniva disposta la demolizione delle opere abusive.

Dalla documentazione risulta che gli interventi realizzati in difformità al titolo edilizio hanno comportato la traslazione del fabbricato verso la linea di confine con conseguente riduzione della distanza prevista dal vigente PRG da mt 5,00 a mt 4,89; la realizzazione di un locale garage parzialmente interrato non previsto in progetto; la realizzazione di nuove aperture nel piano rialzato dell'edificio; l'aumento della volumetria dell'intero edificio per 200,62 mc, con variazione delle altezze di progetto.

**Con riferimento alle norme di Piano, al Permesso di Costruire n. 13 del 2007, all'atto d'obbligo stipulato dal notaio Carlo Bellini in data 05/04/2012 Rep. 87989 - raccolta 27342, registrato a Rieti il 06/04/2013 Reg. Gen. 3281, Reg. Part. 2408 per il lotto di terreno individuato alla p.la 789 è possibile realizzare un volume pari a circa 2065,00 mc.**

In base a quanto emerso, considerando che gli interventi sopra descritti non sono puntuali e che interessano gli elementi strutturali del manufatto, si riscontra la non sanabilità delle opere realizzate.

Si procede determinando il costo relativo alla demolizione del fabbricato con riferimento alle voci del prezzario Regione Lazio del 2022.

Il volume realizzato è pari a 2291,18 mc

Il costo di demolizione, compreso il carico e trasporto a discarica (A.3.1.1b) è pari a 22,41 €/mc.

Il costo per gli oneri di discarica per rifiuti misti di demolizione (A.3.3.7.c1) è pari a 32,62 €/ton.

Con riferimento alla bibliografia inerente il Sisma Abruzzo 2009, si stima che il valore medio di quantitativo di macerie rispetto al volume vuoto per pieno del fabbricato è pari a circa 630 kg/mc.

Ne deriva un costo complessivo per la demolizione pari a circa € 100.000,00 come di seguito dimostrato.

A.3.1.1b			Volume realizzato		
22,41	€/mc	x	2291,18 mc	= €	51.345,34
A.3.3.7.c1			Tonnellate di macerie		
32,62	€/mc	x	1443,33 ton	= €	47.081,42
			<b>Somma</b>	<b>€</b>	<b>98.426,77</b>

Regolarizzabili mediante: demolizione e relativa pratica edilizia

Demolizione, trasporto a discarica, oneri e pratica edilizia: € 100.000,00

Oneri Totali: € 100.000,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 19 del 27.10.2008
Zona omogenea:	B 2

**Note sulla conformità:**

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

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto A

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN FABBRICATO DI 10 VILLINI A SCHIERA CON GIARDINO, I VILLINI SI COMPONGONO CIASCUNO DI UN PIANO SEMINTERRATO DESTINATO A GARAGE E LOCALE DEPOSITO, AL PIANO TERRA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, UNA CAMERA, UN BAGNO E UN PORTICO ALL'ESTERNO LATO GIARDINO, AL PIANO PRIMO CAMERA, BAGNO, PORTICO E TERRAZZO, I PIANI TUTTI COLLEGATI DA SCALA INTERNA. I VILLINI SONO DA COMPLETARE.

I METRI CUBI REALIZZATI SONO CIRCA 2300, I METRI CUBI REALIZZABILI SECONDO LE NORME DI PRG SONO CIRCA 2065.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL POGGIO NATIVO AL FOGLIO 5, PARTICELLA 789, CATEGORIA F3;

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 268, 262, 264, 848, 449 E VIA PESCHIETA. L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO CON PERMESSO A COSTRUIRE N. 13 DEL 16-08-2007. SONO STATI ACCERTATI ABUSI EDILIZI PER I QUALI IL COMUNE DI POGGIO NATIVO HA EMESSO ORDINANZA DI DEMOLIZIONE LAVORI N. 41 DEL 19.12.2009 .

L'IMMOBILE E' LIBERO

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Volume complessivo edificabile di circa mc **2.065,00**

Posto al piano: seminterrato terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: da completare

**Impianti:**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	da completare

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	da completare
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Con riferimento alle norme di Piano, al Permesso di Costruire n. 13 del 2007, all'atto d'obbligo stipulato dal notaio Carlo Bellini in data 05/04/2012 Rep. 87989 - raccolta 27342, registrato a Rieti il 06/04/2013 Reg. Gen. 3281, Reg. Part. 2408 per il lotto di terreno individuato alla p.lla 789 è possibile realizzare un volume pari a circa 2065,00 mc.

Detto volume viene preso come riferimento nella presente valutazione

Destinazione	Parametro	Volume potenziale	Coeff.	Volume equivalente
Terreno edificabile per una cubatura consentita ed approvata di mc 2.065	volume potenziale	2.065,00	1,00	2.065,00
		<b>2.065,00</b>		<b>2.065,00</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare Malfatti  
Frimm Immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 185.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Volume realizzabile</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno edificabile per una cubatura consentita ed approvata di mc 2.065	2.065,00	€ 90,00	€ 185.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 185.850,00
Valore corpo			€ 185.850,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 185.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 185.850,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Volume Lordo Realizzabile</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricato in corso di costruzione [C]	2.065,00	€ 185.850,00	€ 185.850,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.877,50
Spese di demolizione e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 100.000,00
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:	<b>€ 57.972,50</b>
---	--------------------

Beni in Poggio Nativo (RI)  
Località Casali di Poggio Nativo  
Via Farensè snc

**Lotto: 001**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casali di Poggio Nativo, Via Farensè snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 4, particella 593, subalterno 12, indirizzo Via Farensè snc, interno 4, piano Terra, comune Poggio Nativo, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5, superficie 112 escluse aree scoperte 97, rendita € 383,47

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie - variazione nel classamento del 13-09-2010 pratica n. RI0132582

- variazione del 06-11-2009 pratica n. RI0161079 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione

Note: La particella 593 deriva dalla particella 425 Le particelle 593/11-12-14-15-16-17-18 derivano dalle particelle 593/8-9-10 ex 593/1-2-3-4-5-6-7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità alla planimetria depositata in catasto, non sono rappresentate delle scale poste tra il giardino e il terrazzo, al piano terra nel vano adibito a cucina è posta una camera, nel soggiorno è posta la cucina non rappresentata in pianta, al piano primo non sono rappresentate aperture per accedere al sotto tetto sia nella camera principale che nel terrazzo, nel bagno non è rappresentato un piccolo tramezzo.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: pratica docfa

docfa e spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile si trova nella principale Via Farensè a Casali di Poggio Nativo, una frazione del Paese a

poca distanza dalla Via Salaria. A circa 20 km si raggiunge l'ingresso delle autostrade.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** La Via Salaria per Roma.

**Attrazioni paesaggistiche:** Poggio Nativo è collegato da brevi strade comunali alla strada provinciale n. 42 Mirtense e alla n. 41 Farense. Entrambe le provinciali collegano il paese ad Osteria Nuova e alla via Salaria;

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per Roma-Rieti Km 4 circa, Autostrade Km 20 circa

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Sig. [REDACTED] comodato d'uso gratuito stipulato in data 10/11/2022 non registrato per l'importo di euro 0,00

Tipologia contratto: di natura transitoria, scadenza 10/07/2023

**Note:** Il canone congruo considerando l'attuale momento di mercato corrisponde ad un valore tra 350,00/380,00 Euro mensili.

### 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 attiva a favore di CREDITO ARTIGIANATO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 810.000; Importo capitale: € 450.000; A rogito di Notaio Votta Natale in data 09/09/2008 ai nn. 18274/6773; Iscritto a Rieti in data 11/09/2008 ai nn. 10422/1424; Note: Grava su Poggio Nativo foglio 4 particella 593 sub 1 - particella 593 sub 2 - particella 593 sub 3 - particella 593 sub 4 - particella 593 sub 5 - particella 593 sub 6 - particella 593 sub 7, Poggio Nativo foglio 4 particella 593.



ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 5972-670 DEL 04-05-2010 derivante da frazionamento in quota del 19-03-2010 Notaio Votta Natale repertorio 20415-7993. Foglio 4 Particella 593 sub 17-18 quota n. 1 di euro 70.000 montante a 126.000 Foglio 4 Particella 593 sub 16-15 quota n. 1 di euro 80.000 montante a 144.000 Foglio 4 Particella 593 sub 11 quota n. 1 di euro 40.000 montante a 72.000 Foglio 4 Particella 593 sub 12 quota n. 1 di euro 110.000 montante a 198.000 Foglio 4 Particella 593 sub 14 quota n. 1 di euro 40.000 montante a 72.000

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Tivoli in data 03/05/2022 ai nn. 1598 trascritto a Rieti in data 23/05/2022 ai nn. 4748/4003;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** condominio non costituito.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**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:** condominio non costituito.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** A favore: [REDACTED]  
[REDACTED] Contro: [REDACTED]  
[REDACTED] J proprietario/i ante ventennio al 23/12/1996 . In forza di atto di

compravendita - a rogito di Notaio Paolo Armati, in data 12/07/1989, ai nn. 6979; trascritto a Rieti, in data 02/08/1989, ai nn. 5977/4920.

**Titolare/Proprietario:** A favore: [REDACTED]  
 [REDACTED] Contro: [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 18/01/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data 23/12/1996, ai nn. 10815; trascritto a Rieti, in data 16/01/1997, ai nn. 343/305.

**Titolare/Proprietario:** A favore: [REDACTED]  
 [REDACTED]. Contro: [REDACTED]  
 dal 18/01/2007 al . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Notaio Germani Antonio, in data 18/01/2007, ai nn. 7938/5690; trascritto a Rieti, in data 26/01/2007, ai nn. 838/504.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso n. 35  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Note tipo pratica: Permesso a Costruire n. 35 del 29-12-2006  
 Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot.  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: variante n. 12/A  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Note tipo pratica: variante n. 12 al permesso a costruire n. 35 del 29-12-2006  
 Per lavori: Variante per la costruzione di un fabbricato unifamiliare sito in un terreno a casali loc. Collina in zona agricola E  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 20/02/2007 al n. di prot. 831  
 Rilascio in data 16/08/2007 al n. di prot.

Numero pratica: Variante n. 10  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: variante in corso d'opera  
 Per lavori: Variante al permesso di costruire n. 35 del 29-12-2006  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 05/02/2008 al n. di prot. 619  
 Rilascio in data 03/04/2008 al n. di prot.  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 3475  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: Frazionamento di fabbricato  
 Oggetto: Divisione fabbricato  
 Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 3475

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità al titolo edilizio approvato, l'immobile è stato ingrandito ed è stato inglobato il portico senza autorizzazione edilizia, inoltre è stato traslato l'ingresso all'appartamento da un portone posto a lato. Al piano terra, nel vano adibito a cucina, è ubicata una camera, nel soggiorno è posta la cucina non rappresentata in pianta. Al piano primo, autorizzato con destinazione d'uso soffitta, sono state realizzate due camere e un bagno, inoltre non sono rappresentate aperture per accedere al sotto tetto sia nella camera principale che nel terrazzo.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato e parziale demolizione

Descrizione delle opere da sanare: pratica edilizia per ripristino e parziale demolizione

pratica edilizia per ripristino e parziale demolizione e spese tecniche: € 15.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

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:	del Consiglio Comunale n. 19 del 27.10.2008
Zona omogenea:	Borghi recupero e risanamento

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO CON GIARDINO POSTO AL PIANO TERRA E SOFFITTA AL PIANO PRIMO, INGRESSO INDIPENDENTE DA CANCELLO CARRABILE PRIVATO, SITO IN CASALI DI POGGIO NATIVO (RI) ALLA VIA FARENSE SNC.

AL PIANO TERRA L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UN INGRESSO, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA E BAGNO, AL PIANO PRIMO SOFFITTA CI SONO DUE CAMERE UN BAGNO E TERRAZZO. L'INTERNO DELL'IMMOBILE SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 97.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL POGGIO NATIVO AL FOGLIO 4, PARTICELLA 593, SUB 12, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, CONSISTENZA 5,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 97 MQ E RENDITA EURO 383,47;

L'IMMOBILE CONFINA CON IL SUB 11 E 13 DELLA PARTICELLA 593 E VIA FARENSE.

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO CON PERMESSO A COSTRUIRE N. 35 DEL 29.12.2006 , VARIANTE N. 12 DEL 16.08.2007, CON VARIANTE N. 10 DEL 03.04.2008, DIA PER FRAZIONAMENTO FABBRICATO N. 3475 DEL 07.08.2009, L'ABITABILITA' NON E' STATA RILASCIATA.

IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO L'IMMOBILE RISULTA AVERE UNA SUPERFICIE RESIDENZIALE MAGGIORE RISPETTO ALL'AUTORIZZATO, IL PORTICO, INFATTI, E' STATO TAMPONATO E INGLOBATO ALL'APPARTAMENTO. NEL PIANO PRIMO CON DESTINAZIONE D'USO SOFFITTA, SONO STATE REALIZZATE DUE CAMERE E UN BAGNO SENZA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, IL TUTTO MEGLIO DESCRITTO NEL PARAGARFO RIGUARDANTE LA CONFORMITA' EDILIZIA.

L'IMMOBILE E' OCCUPATO.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,59**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **conformità non fornita**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **Serbatoio GPL** condizioni: **sufficienti** conformità: **certificazione non fornita**

Note: al momento non allacciato

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **non fornita**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** conformità: **certificazione non fornita**

Note: al momento non sono allacciati

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2009
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	certificazione non fornita

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non in funzione al momento non c'è caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non fornita

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con giardino superficie autorizzata	sup reale netta	25,59	1,00	25,59
terrazzo	sup reale netta	30,00	0,30	9,00
soffitta	sup reale netta	42,00	0,50	21,00
terrazzo soffitta	sup reale netta	6,00	0,25	1,50
Portico	sup reale netta	11,00	0,50	5,50
		<b>114,59</b>		<b>62,59</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Definite le caratteristiche generale degli immobili e la loro consistenza, si può passare alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dagli Esecutati. Si precisa che il parametro adottato è quello comunemente usato per le libere contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie utile al mq." per i fabbricati e ad "ettaro" per i terreni. Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, inteso che si terrà conto dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi, sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima, esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base



**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? Si

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Casali di Poggio Nativo, Via Farensè snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] va

[REDACTED], foglio 4, particella 593, subalterno 11, indirizzo Via Farensè snc, interno 3, piano Terra, comune Poggio Nativo, categoria A/2, classe 4, consistenza 1,5, superficie 31 escluse aree scoperte 23, rendita € Euro 104,58

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie - variazione nel classamento del 13-09-2010 pratica n. RI0132582

- variazione del 06-11-2009 pratica n. RI0161079 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione

Note: La particella 593 deriva dalla particella 425 Le particelle 593/11-12-14-15-16-17-18 derivano dalle particelle 593/8-9-10 ex 593/1-2-3-4-5-6-7

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità alla planimetria depositata in catasto, il portico posto all'ingresso è stato inglobato all'appartamento, è stato realizzato un portone d'ingresso, è stata realizzata una finestra non rappresentata e un piccolo soppalco sopra all'angolo cottura.

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: pratica docfa

docfa e spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile si trova nella principale Via Farensè a Casali di Poggio Nativo, una frazione del Paese a poca distanza dalla Via Salaria. A circa 20 km si raggiunge l'ingresso delle autostrade.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato





- Pignoramento a favore di ARAGORN NPL SRL contro [REDACTED], Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Tivoli in data 03/05/2022 ai nn. 1598 trascritto a Rieti in data 23/05/2022 ai nn. 4748/4003;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** condominio non costituito.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**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:** condominio non costituito.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **23/12/1996** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Armati, in data 12/07/1989, ai nn. 6979; trascritto a Rieti, in data 02/08/1989, ai nn. 5977/4920.

**Titolare/Proprietario:** A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **18/01/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data 23/12/1996, ai nn. 10815; trascritto a Rieti, in data 16/01/1997, ai nn. 343/305.











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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.490,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione con giardino superficie autorizzata	17,00	€ 1.300,00	€ 22.100,00
terrazzo	3,30	€ 1.300,00	€ 4.290,00
Portico autorizzato	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.490,00
Valore corpo			€ 35.490,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.490,00

**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]	27,30	€ 35.490,00	€ 35.490,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 5.323,50
Spese di ripristino e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.800,00
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:	<b>€ 21.366,50</b>
---	--------------------





**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** La Via Salaria per Roma.

**Attrazioni paesaggistiche:** Poggio Nativo è collegato da brevi strade comunali alla strada provinciale n. 42 Mirtense e alla n. 41 Farense. Entrambe le provinciali collegano il paese ad Osteria Nuova e alla Salaria;

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per Roma-Rieti Km 4 circa, Autostrade Km 20 circa

### 3. STATO DI POSSESSO:

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:

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 attiva a favore di CREDITO ARTIGIANATO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 810.000; Importo capitale: € 450.000 ; A rogito di Notaio Votta Natale in data 09/09/2008 ai nn. 18274/6773; Iscritta a Rieti in data 11/09/2008 ai nn. 10422/1424 ; Note: Grava su Poggio Nativo foglio 4 particella 593 sub 1 - particella 593 sub 2 - particella 593 sub 3 - particella 593 sub 4 - particella 593 sub 5 - particella 593 sub 6 - particella 593 sub 7, Poggio Nativo foglio 4 particella 593. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 5972-670 DEL 04-05-2010 derivante da frazionamento in quota del 19-03-2010 Notaio Votta Natale repertorio 20415-7993. Foglio 4 Particella 593 sub 17-18 quota n. 1 di euro 70.000 montante a 126.000 Foglio 4 Particella 593 sub 16-15 quota n. 1 di euro 80.000 montante a 144.000 Foglio 4 Particella 593 sub 11 quota n. 1 di euro 40.000 montante a 72.000 Foglio 4 Particella 593 sub 12 quota n. 1 di euro







L'IMMOBILE E' LIBERO.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 **Piena proprietà**Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> conformità: <b>conformità non fornita</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>Serbatoio GPL</b> conformità: <b>certificazione non fornita</b>

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **non fornita**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** conformità: **certificazione non fornita****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	certificazione non fornita

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non in funzione al momento non c'è caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non fornita

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----





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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.080,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione con giardino superficie autorizzata	21,00	€ 1.300,00	€ 27.300,00
terrazzo	3,60	€ 1.300,00	€ 4.680,00
Portico	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.080,00
Valore corpo			€ 41.080,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.080,00

**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]	31,60	€ 41.080,00	€ 41.080,00

**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 disp. del G.E. ( min.15% )	€ 6.162,00
Spese di ripristino e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.800,00
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:	<b>€ 26.118,00</b>
---	--------------------





- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO ARTIGIANATO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 810.000; Importo capitale: € 450.000 ; A rogito di Notaio Votta Natale in data 09/09/2008 ai nn. 18274/6773; Iscritta a Rieti in data 11/09/2008 ai nn. 10422/1424 ; Note: Grava su Poggio Nativo foglio 4 particella 593 sub 1 - particella 593 sub 2 - particella 593 sub 3 - particella 593 sub 4 - particella 593 sub 5 - particella 593 sub 6 - particella 593 sub 7, Poggio Nativo foglio 4 particella 593. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 5972-670 DEL 04-05-2010 derivante da frazionamento in quota del 19-03-2010 Notaio Votta Natale repertorio 20415-7993. Foglio 4 Particella 593 sub 17-18 quota n. 1 di euro 70.000 montante a 126.000 Foglio 4 Particella 593 sub 16-15 quota n. 1 di euro 80.000 montante a 144.000 Foglio 4 Particella 593 sub 11 quota n. 1 di euro 40.000 montante a 72.000 Foglio 4 Particella 593 sub 12 quota n. 1 di euro 110.000 montante a 198.000 Foglio 4 Particella 593 sub 14 quota n. 1 di euro 40.000 montante a 72.000

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ARAGORN NPL SRL contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE ; A rogito di Tribunale di Tivoli in data 03/05/2022 ai nn. 1598 trascritto a Rieti in data 23/05/2022 ai nn. 4748/4003;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** condominio non costituito.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** condominio non costituito.

**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:** condominio non costituito.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** A favore: [REDACTED]  
 [REDACTED] Contro: [REDACTED]  
 [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 23/12/1996**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Paolo Armati, in data 12/07/1989, ai nn. 6979; trascritto a Rieti, in data 02/08/1989, ai nn. 5977/4920.

**Titolare/Proprietario:** A favore: [REDACTED]  
 [REDACTED] Contro: [REDACTED]  
 [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 18/01/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data 23/12/1996, ai nn. 10815; trascritto a Rieti, in data 16/01/1997, ai nn. 343/305.

**Titolare/Proprietario:** A favore: [REDACTED]  
 [REDACTED] Contro: [REDACTED]  
 [REDACTED] al . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Notaio Germani Antonio, in data 18/01/2007, ai nn. 7938/5690; trascritto a Rieti, in data 26/01/2007, ai nn. 838/504.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: permesso n. 35  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Note tipo pratica: Permesso a Costruire n. 35 del 29-12-2006  
 Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot.  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: variante n. 12  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Note tipo pratica: variante n. 12 al permesso a costruire n. 35 del 29-12-2006  
 Per lavori: Variante per la costruzione di un fabbricato unifamiliare sito in un terreno a casali loc. Collina in zona agricola E  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 20/02/2007 al n. di prot. 831  
 Rilascio in data 16/08/2007 al n. di prot.

Numero pratica: Variante n. 10  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: variante in corso d'opera  
 Per lavori: Variante al permesso di costruire n. 35 del 29-12-2006  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 05/02/2008 al n. di prot. 619  
 Rilascio in data 03/04/2008 al n. di prot.  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.





Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **conformità non fornita**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** conformità: **non fornita**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** conformità: **certificazione non fornita**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	certificazione non fornita

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non in funzione al momento non c'è caldaia
Epoca di realizzazione/adequamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non fornita

**Condizionamento e climatizzazione:**





ni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul più probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento degli stessi, le dimensioni, l'esposizione, e distribuzione interna dei vani, dei materiali usati nella costruzione, nonché del loro stato di manutenzione e conservazione. Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto della posizione, della accessibilità degli stessi e della loro destinazione urbanistica. Sulla base delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare Malfatti Frimm Immobiliare.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 75.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Immobile ad uso cantina con giardino e bene comune non censibile	116,00	€ 650,00	€ 75.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 75.400,00
Valore corpo			€ 75.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.400,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	116,00	€ 75.400,00	€ 75.400,00

## 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 disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.310,00
Spese di ripristino e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.800,00
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:	€ 53.290,00
---	-------------











AL PIANO TERRA L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA UN INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, DUE BAGNI, TRE CAMERE E RIPOSTIGLIO.

L'INTERNO DELL'IMMOBILE SI TROVA IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE.

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 124.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL POGGIO NATIVO AL FOGLIO 4, PARTICELLA 593, SUB 16, CATEGORIA C/2, CLASSE 7, CONSISTENZA 124 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 136 MQ E RENDITA EURO 268,97, E BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB 15;

L'IMMOBILE CONFINA CON IL SUB 17 DELLA PARTICELLA 593 CORTE COMUNE NON CENSIBILE SUB 16 E SUB 15 E VIA FARENSE.

L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO CON PERMESSO A COSTRUIRE N. 35 DEL 29.12.2006 , VARIANTE N. 12 DEL 16.08.2007, CON VARIANTE N. 10 DEL 03.04.2008, DIA PER FRAZIONAMENTO FABBRICATO N. 3475 DEL 07.08.2009, L'ABITABILITA' NON E' STATA RILASCIATA.

IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO E' STATA CAMBIATA LA DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE. E' STATO REALIZZATO UN PORTONE D'INGRESSO E UNA FINESTRA (AL POSTO DI UNA GRANDE APERTURA PER L'ACCESSO AL GARAGE). NEL LOCALE IN CUI ERA PREVISTO L'USO A GARAGE, ATTRAVERSO UN TRAMEZZO IN CARTONGESSO, E' STATA REALIZZATA UNA CAMERA. E' STATO REALIZZATO UN CORRIDOIO, UN BAGNO, UNA CUCINA E ALTRE DUE CAMERE, ALL'ESTERNO NON SONO STATE REALIZZATE DELLE SCALE IN DIFFORMITA' AL PROGETTO.

L'IMMOBILE E' OCCUPATO.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** proprietà

Cod. Fiscale: 09249081002

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: seminterrato/terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

## Caratteristiche descrittive:

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato</b> condizioni: <b>buone</b>



Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastelle in ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **piastelle in ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** conformità: **conformità non fornita**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **BOMBOLA A GAS** conformità: **certificazione non fornita**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **sufficienti** conformità: **non fornita**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** conformità: **certificazione non fornita**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	certificazione non fornita

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	non in funzione al momento non c'è caldaia
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	non fornita



conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Immobiliare Malfatti Frimm Immobiliare.

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Immobile destinato a cantina con giardino e bene comune non censibile	125,00	€ 650,00	€ 81.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.250,00
Valore corpo			€ 81.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.250,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	125,00	€ 81.250,00	€ 81.250,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.187,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.800,00
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:	€ 58.262,50
---	-------------

Data generazione:  
23-03-2023

