

Tribunale di Rieti

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **84/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-11-2024 ore
10,30

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE Barbara VICARIO**

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

Esperto alla stima: **Arch. Lilia Vittori**
Codice fiscale: VTLLI55A62L293Y
Partita IVA: 00629940578
Studio in: Via E.Cirese 10 - Rieti
Telefono: 0746280924
Fax: 0746280924
Email: liliavittori@gmail.com
Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Casali snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ nato a ██████████, **foglio 5, particella 167, subalterno 19**, indirizzo via Casale snc, piano T-1-2 categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, superficie Totale: 260 mq, escluse aree coperte mq 247, rendita € 766,94

Bene: via Casali - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: C/1 negozi

██████████ nato a ██████████, **foglio 5, particella 167, subalterno 20**, indirizzo via Casale snc, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza 128 mq, superficie Totale:140 mq, rendita € 2.188,12

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Opifici [D1]

██████████, **foglio 5, particella 787**, indirizzo via Casale dei colli snc, piano T, categoria D/1, rendita € 833,00

██████████ proprietario di 1/1 della p.p., foglio 5, particella 787, qualità ente urbano

██████████ proprietario di 1/1 della p.p., **foglio 5, particella 788**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 33 are 09 ca, reddito dominicale: € 13,67, reddito agrario: € 15,38,

foglio 5, particella 64, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 15 a 50 ca, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,80,



Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Altro lastrico solare di bene proprietà di soggetti terzi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Casali snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI con montascale

Bene: via Casali - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Casali snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Rieti

Bene: via Casali - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Rieti

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 003

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: -

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: -

5. Comproprietari

Beni: via Casali snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno



Beni: via Casali - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: NO

Beni: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: NO

Beni: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 004

Corpo: A

Comproprietari: NO

Beni: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 005

Corpo: A

Comproprietari: NO

6. Misure Penali

Beni: via Casali snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: via Casali - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Beni: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: No

Beni: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-



Lotto: 004

Corpo: A

Misure Penali: NO

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 005

Corpo: A

Misure Penali: No

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Casali snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Casali - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 004

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 005



Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Casali snc - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 146.425,35

diconsi

€ 146.400,00 Euro centoquarantaseimilaquattrocento/00)

Bene: via Casali - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 002

Valore complessivo intero: € 78.340,00

Diconsi

€ 78.300,00 (Settantottomilatrecento/00)

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 003

Valore complessivo intero: € 7.598,20

Diconsi

€ 7.600,00 (Euro settemilaseicento/00)

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 004

Valore complessivo intero: € 19.550,00

Diconsi

€ 19.550,00 (Euro Diciannovemilacinquecentocinquanta/00)

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 005

Valore complessivo intero: 4.930,00

Diconsi

€ 4.900/00 (Euro Quattromilanovecento/00)

Bene: via Casale dei Colli - Casali di Poggio Nativo - Poggio Nativo (RI) -02030-



Beni in **Poggio Nativo (RI)**
Località/Frazione **Casali di Poggio Nativo**
via Casali snc

Lotto: 001

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 Casali snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], **foglio 5, particella 167, subalterno 19**, indirizzo via Casale snc, piano T-1-2, categoria A/2, classe 4, consistenza 11 vani, superficie Totale: 260 mq escluse aree coperte mq 247, rendita € 766,94

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione toponomastica del 17/9/2014, Pratica n. RI0119990 in atti dal 17/9/2014
variazione di toponomastica -

Variazione nel classamento del 15/06/2005 Pratica n. RI0047985 in atti dal 15/06/2005
variazione di classamento (n. 5130.1/2005) -

Variazione del 05/01/2005 Pratica n. RI0000768 in atti dal 05/01/2005 ampliamento-sottoedificazione- (n. 20.1/2005)

Confini: corte comune circostante l'immobile su tre lati, subalterno n. 18, distacco su via Farese

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta privo di autorizzazione per l'avvenuto cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione.

La domanda inoltrata a suo tempo ai sensi della L. 47/85 art 26 non risulta idonea, nel caso in esame, a sanare l'avvenuta modifica con costruzione di tramezzature ed impianti, inoltre rispetto alla situazione catastale ed al disegno allegato alla domanda di cambio di destinazione d'uso risultano piccole modifiche interne, eliminazione di un tramezzo per realizzare un muretto tra cucina e soggiorno, trasformazione del sottotetto con realizzazione di bagno e locali abitabili.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia tramite inoltro SCIA in sanatoria presso il Comune di Poggio Nativo

Descrizione delle opere da sanare: rimessa in pristino del sottotetto

Docfa previa CILA per variazioni interne: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piccolo agglomerato urbano posto in prossimità della S.S. Salaria a pochi chilometri dal centro abitato di Poggio Nativo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sede comunale nel centro storico di Poggio Nativo, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, centro estivo, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti, Roma, Poggio Mirteto, Fara in Sabina.

Attrazioni paesaggistiche: Monti Sabini.

Attrazioni storiche: resti della rocca-palazzo, chiesa e convento di San Paolo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: no

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:

Atto d'obbligo Notar Cicconetti, Rep. n. 1929 raccolta 271 dell'11/10/1968

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 398000,00;
Importo capitale: € 265000,00; A rogito di Notar Carlo Bellini di Poggio Mirteto
in data 15/06/2005 ai nn. 56404/15453; Iscritto/trascritto a Rieti in data
17/06/2005 ai nn. 4981/1099

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro;
Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 140000,00; A rogito di Notar
Carlo Bellini in Poggio Mirteto in data 15/06/2005 ai nn. 56405/15454;
Iscritto/trascritto a Rieti in data 17/06/2005 ai nn. 4982/1100

4.2.2 Pignoramenti:



Atto giudiziario del 5/6/2023 Rep. 605/2023 trascritto a Rieti il 23/6/2023 Reg. part. n. 5128, Reg. Gen. n. 6356 a favore di [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto d'obbligo Notar Cicconetti: Rep. n. 1929 raccolta 271 dell'11/10/1968
Vincolo sui beni al foglio 5 mappali 167/1 167/2 167/3 344/1 344/2 344/3 e
terreno 243/parte per mq 1090 a favore di costruzione locale magazzino al fg
5 part 167 sub 4-5-6-10-11-12-13

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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 in condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI con montascale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: area cortilizia comune

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non presente libretto di impianto

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano vincoli di prelazione a favore dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso o atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario da ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di donazione accettata - a rogito di Notar Filippi, in data 12/07/1974, ai nn. 33117; trascritto a Rieti, in data 01/08/1974, ai nn. /4656.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi.** In forza di donazione con riserva di usufrutto - a rogito di Notar Enzo Cicconetti, in data 27/07/1983, ai nn. 6589; trascritto a Rieti, in data 13/08/1983, ai nn. 5557/4903.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 13

Intestazione: [REDACTED] successivamente volturata a Innocenzi Renzo

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: ampliamento



Presentazione in data 11/02/1983 al n. di prot. 497/83
Rilascio in data 21/02/1984 al n. di prot. 497/83
NOTE: Genio Civile del 3/8/83 prot. n. 2911 pos. 28384

Numero pratica: 47

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante per ricostruzione di un fabbricato crollato
Oggetto: variante
Presentazione in data 09/10/1984 al n. di prot. 3243
Rilascio in data 20/11/1984 al n. di prot. 3243
NOTE: Genio civile pos. n. 31298 prot n. 8990 del 21/8/84

Numero pratica: 13

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: seconda variante per ampliamento
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 18/12/1984 al n. di prot. 3940
Rilascio in data 19/04/1985 al n. di prot.

Numero pratica: 32

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: cambio di destinazione d'uso da magazzino e abitazione a negozio
Oggetto: variante
Presentazione in data 30/07/1985 al n. di prot. 2692
Rilascio in data 22/10/1985 al n. di prot. 2692
NOTE: Genio civile del 18/4/1985 prot. n. 2186 pos. 32374 lavori ultimati il 12/12/1985 collaudati 11/7/1985, abitabilità agibilità del 14/12/1985

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta privo di autorizzazione per l'avvenuto cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione.

La domanda inoltrata a suo tempo ai sensi della L. 47/85 art 26 non risulta idonea nel caso in esame, a sanare l'avvenuta modifica con costruzione di tramezzature ed impianti, inoltre rispetto alla situazione catastale ed al disegno allegato alla domanda di cambio di destinazione d'uso risultano piccole modifiche interne, eliminazione di un tramezzo per realizzare un muretto tra cucina e soggiorno, trasformazione del sottotetto con realizzazione di bagno e locali abitabili

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino per i locali sottotetto e ottenimento della Concessione in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso realizzato in assenza di titolo edilizio

Somma presunta per spese tecniche e sanzioni: € 20.000,00

Oneri Totali: **€ 20.000,00** (da verificare al momento della presentazione della domanda)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

p.s. La sottoscritta ha inoltrato richiesta via PEC al Comune di Poggio Nativo per avere certezza della inesistenza del titolo edilizio non rinvenuto nei fascicoli messi a disposizione.

7.2 Conformità urbanistica:



frazione: Casali di Poggio Nativo, via Casali snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n. 5112 del 12/10/1999 successiva variante al PRG adottata con Deilibera del Consiglio Comunale n. 19 del 27/10/2008
Zona omogenea:	D1
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Atto d'obbligo Notar Cicconetti
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 1929 raccolta 271 dell'11/10/1968
Obblighi derivanti:	Vincolo sui beni al foglio 5 mappali 167/1 167/2 167/3 344/1 344/2 344/3 e terreno 243/parte per mq 1090 a favore di costruzione locale magazzino al fg 5 part 167 sub 4-5-6-10-11-12-13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	presenza di atto d'obbligo
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,60 mq/mq con esclusione dei piani interrati
Altezza massima ammessa:	h 9,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile risulta privo di autorizzazione per l'avvenuto cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione.

La domanda inoltrata a suo tempo ai sensi della L. 47/85 art 26 non risulta idonea, nel caso in esame, a sanare l'avvenuta modifica con costruzione di tramezzature ed impianti, inoltre rispetto alla situazione catastale ed al disegno allegato alla domanda di cambio di destinazione d'uso risultano piccole modifiche interne, eliminazione di un tramezzo per realizzare un muretto tra cucina e soggiorno, trasformazione del sottotetto con realizzazione di bagno e locali abitabili.

Regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria per avvenuto cambio di destinazione d'uso, rimessa in pristino del sottotetto e delle opere non sanabili

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

in località Casali di Poggio Nativo, ampio appartamento con accesso da disacco su via Farense, composto da ingresso al piano terra, ampio salone con cucina a vista, corridoio disimpegno, tre camere, due bagni, tre balconi al primo piano, locali sottotetto, con bagno e balcone al P2.



1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie complessiva di circa mq **323,40**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 167; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 3,20 a 2,90, min. m. 1,35

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:** valutate a vista e da informazioni reperite dalla proprietà e dai documenti esaminati

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: travetti prefabbricati e pignatte condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non nota condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro



accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**Rivestimento ubicazione: **cucina** materiale: **maioliche di cotto smaltato**
condizioni: **buone**Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **maioliche in monocottura**
condizioni: **sufficienti**Scale posizione: **interna** rivestimento: **cotto** condizioni: **buone****Impianti:**Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non presente certificazione di legge**Fognatura tipologia: **non nota** rete di smaltimento: **tubi in gres e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **materiale non noto** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **canali in alluminio** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----



Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	attivo
Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata con riferimento alla superficie commerciale del bene, al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso	sup lorda di pavimento	21,84	1,00	21,84
appartamento P1	sup lorda di pavimento	158,48	1,00	158,48
terrazzi P1	sup lorda di pavimento	47,00	0,15	7,05



locali di P2 Sottotetto	sup lorda di pavimento	72,00	0,20	14,40
balconi P2 sottotetto	sup lorda di pavimento	24,08	0,10	2,41
323,40			204,18	

Accessori:

A

1. area cortilizia comune Posto al piano T
 Valore a corpo: € **3.000/00**
 Note: area cortilizia comune ad altri subalterni

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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici con il metodo del confronto, che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato.

Da una ricerca eseguita presso agenzie immobiliari locali, esaminate pubblicazioni specialistiche, consultati i valori della banca dati dell'agenzia delle entrate per la zona, eseguito l'accesso al fine di verificare lo stato dell'immobile, si è pervenuti all'individuazione della somma di € 950,00 per ogni metroquadrato di superficie commerciale del bene.

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: locali.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area cortilizia comune**

Stima sintetica comparativa parametrica € 193.971,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ingresso	21,84	€ 950,00	€ 20.748,00



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 84 / 2023

appartamento P1	158,48	€ 950,00	€ 150.556,00
terrazzi P1	7,05	€ 950,00	€ 6.697,50
locali di P2 Sottotetto	14,40	€ 950,00	€ 13.680,00
balconi P2 sottotetto	2,41	€ 950,00	€ 2.289,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.971,00
Valore Corpo			€ 193.971,00
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 196.971,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 196.971,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso area cortilizia comune	204,18	€ 196.971,00	€ 196.971,00

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%)	€ 29.545,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 21.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 146.425,35
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

VALORE LOTTO N. 01

€ 146.400/00 (Euro Centoquarantaseimilaquattrocento/00)



Beni in **Poggio Nativo (RI)**
Località/Frazione **Casali di Poggio Nativo**
via Casali snc

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.

sito in frazione: Casali di Poggio Nativo, via Casali snc

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] **foglio 5, particella 167, subalterno 20**, indirizzo via Casale snc, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza 128 mq, superficie Totale:140 mq, rendita € 2.188,12

Derivante da: -

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie -

Variazione toponomastica del 17/9/2014 Pratica n. RI0119991 in atti dal 17/9/2014

variazione di toponomastica -

Variazione nel classamento del 15/06/2005 Pratica n. RI0047985 in atti dal 15/06/2005

variazione di classamento (n. 5130.1/2005) -

Variazione del 05/01/2005 Pratica n. RI0000768 in atti dal 05/01/2005 ampliamento-sottoedificazione- (n. 20.1/2005)

Confini: corte comune circostante l'immobile su tre lati, subalterni n. 16 e 19 della medesima part. 167, distacco su via Farensè, s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne, realizzazione di un bagno e di due piccoli locali mediante tramezzature, modifiche esterne per chiusura di due porte-finestre

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale previa sanatoria edilizia tramite inoltra SCIA in sanatoria presso il Comune di Poggio Nativo

Docfa previa SCIA per variazioni interne ed esterne: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piccolo agglomerato urbano posto in prossimità della S.S. Salaria a pochi chilometri dal centro abitato di Poggio Nativo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sede comunale nel centro storico di Poggio Nativo, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, centro estivo, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti, Roma, Poggio Mirteto, Fara in Sabina.

Attrazioni paesaggistiche: Monti Sabini.

Attrazioni storiche: resti della rocca-palazzo, chiesa e convento di San Paolo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Altro contratto di locazione commerciale

Opponibilità ai terzi:

Note: NO

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:

Atto d'obbligo Notar Cicconetti: Rep. n. 1929 raccolta 271 dell'11/10/1968
Vincolo sui beni al foglio 5 mappali 167/1 167/2 167/3 344/1 344/2 344/3 e
terreno 243/parte per mq 1090 a favore di costruzione locale magazzino al fg
5 part 167 sub 4-5-6-10-11-12-13

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 [REDACTED];
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 398.000,00; Importo capitale: € 265.000,00; a rogito di Notar Carlo Bellini di Poggio Mirteto in data 15/06/2005 ai nn. 56404/15453;
Iscritto/trascritto a Rieti in data 17/06/2005 ai nn. 4981/1099

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro ;
Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; a rogito di Notar Carlo Bellini in Poggio Mirteto in data 15/06/2005 ai nn. 56405/15454;
Iscritto/trascritto a Rieti in data 17/06/2005 ai nn. 4982/1100

4.2.2 Pignoramenti:

Atto giudiziario del 5/6/2023 Rep. 605/2023 trascritto a Rieti il 23/6/2023 Reg. part. n. 5128, Reg. Gen. n. 6356 a favore di [REDACTED]



4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto d'obbligo Notar Cicconetti: Rep. n. 1929 raccolta 271 dell'11/10/1968
Vincolo sui beni al foglio 5 mappali 167/1 167/2 167/3 344/1 344/2 344/3 e
terreno 243/parte per mq 1090 a favore di costruzione locale magazzino al fg
5 part 167 sub 4-5-6-10-11-12-13

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

Allegata

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: 0,00

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

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

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 risultano vincoli di prelazione a favore dello Stato

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso ne atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi.**

In forza di atto di donazione accettata - a rogito di Notar Filippi , in data 12/07/1974, ai nn. 33117; trascritto a Rieti, in data 01/08/1974, ai nn. /4656.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi** . In forza di donazione con riserva di usufrutto - a rogito di Notar Enzo Cicconetti, in data 27/07/1983, ai nn. 6589; trascritto a Rieti, in data 13/08/1983, ai nn. 5557/4903.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13

Intestazione: [REDACTED] successivamente volturata a [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento di un vecchio edificio in muratura

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 11/02/1983 al n. di prot. 497/83



Rilascio in data 21/02/1984 al n. di prot. 497/83
 NOTE: Genio Civile: Nulla osta del 3/8/1983 prot. n. 2911 Pos. n. 28384

Numero pratica: 47

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: variante per ricostruzione edificio crollato
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 09/11/1984 al n. di prot. 3243
 Rilascio in data 20/11/1984 al n. di prot. 3243
 NOTE: Genio Civile: Pos. n. 31298 prot. n. 8990 del 21/8/84

Numero pratica: 13

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ampliamento
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 18/12/1984 al n. di prot. 3940
 Rilascio in data 19/04/1985 al n. di prot. 3940

Numero pratica: 32

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: cambio di destinazione d'uso da magazzino e abitazione a negozio
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 30/07/1985 al n. di prot. 2692
 Rilascio in data 22/10/1985 al n. di prot. 2692
 Abitabilità/agibilità in data 14/12/1985 al n. di prot.
 NOTE: Collaudo del 11/7/1985

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di tramezzature per ricavare un bagno, una cucina e una sala giochi e chiusura provvisoria di due vetrine esterne
 Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria e/o rimessa in pristino
 oneri sanatoria e spese tecniche: € 3.500,00
 Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Casali di Poggio Nativo, via Casali**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR n. 5112 del 12/10/1999 successiva variante al PRG adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 27/10/2008
Zona omogenea:	D/1
Norme tecniche di attuazione:	Commerciale
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Atto d'obbligo Notar Cicconetti
Estremi delle convenzioni:	Rep. n. 1929 raccolta 271 dell'11/10/1968
Obblighi derivanti:	Vincolo sui beni al foglio 5 mappali 167/1



	167/2 167/3 344/1 344/2 344/3 e terreno 243/parte per mq 1090 a favore di costruzione locale magazzino al fg 5 part 167 sub 4-5-6-10-11-12-13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	esistenza atto d'obbligo
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,60 mq/mq con esclusione dei piani interrati
Altezza massima ammessa:	9,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: variazioni interne per realizzazione di una saletta giochi, un bagno e una cucina, chiusura provvisoria di vetrine esterne
 Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria e/o rimessa in pristino

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A**

in località Casali di Poggio Nativo, ampio locale di piano terra con servizio igienico, sala giochi e locale cucina, attualmente destinato a bar, sala giochi e rivendita tabacchi

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: No

Superficie complessiva di circa mq **118,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 167; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.10

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**



Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: travetti prefabbricati e pignatte condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: non nota condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: non noto rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: scaglie di travertino condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: intonaco condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: maioliche in monocottura condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: elettricità rete di distribuzione: elettrica diffusori: termoconvettori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Stato impianto	attivo
Potenza nominale	termoconvettori
Impianto a norma	Non sono state consegnate certificazioni attestanti la regolarità degli impianti realizzati
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

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
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata con riferimento alla superficie commerciale del bene, al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
locale commerciale	sup lorda di pavimento	118,00	1,00	118,00
		118,00		118,00

Accessori:

A

1. area cortilizia comune Posto al piano T
 Valore a corpo: € **6.000/00**
 Note: area cortilizia comune ad altri subalterni e area di distacco su via Farensè

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

La stima è stata eseguita per parametri tecnici con il metodo del confronto, che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato.

Da una ricerca eseguita presso agenzie immobiliari locali, esaminate pubblicazioni specialistiche, consultati i valori della banca dati dell'agenzia delle entrate per la zona, eseguito l'accesso al fine di verificare lo stato dell'immobile, si è pervenuti all'individuazione della somma di € 800,00 per ogni metroquadrato di superficie commerciale del bene.

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: locali.

8.3 Valutazione corpi:**A. area cortilizia comune**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locale commerciale	118,00	€ 800,00	€ 94.400,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 94.400,00
Valore Corpo	€ 94.400,00
Valore Accessori	€ 6.000,00
Valore complessivo intero	€ 100.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	area cortilizia comune	118,00	€ 100.400,00	€ 100.400,00

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%)	€ 15.060,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.340,00
€ 78.300/00 (Euro settantottomilatrecento/00)	



Beni in **Poggio Nativo (RI)**
Località/Frazione **Casali di Poggio Nativo**
via Casale dei Colli

Lotto: 003

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.

Opifici [D1] sito in frazione: Casali di Poggio Nativo, via Casale dei Colli

Note: Trattasi di una struttura per ricovero animali da allevamento in tubi innocenti legno e copertura in lamiera grecata per la quale non si è rinvenuto presso gli uffici comunali alcun tipo di autorizzazione o di pratica edilizia, insistente su terreni agricoli.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] **foglio 5, particella 787**, indirizzo via Casale dei colli snc, piano T, categoria D/1, rendita € € 833,00

Derivante da: -

Variatione toponomastica del 16/9/2014 Pratica n. RI0119062 in atti dal 16/9/2014

variazione di toponomastica -

Variatione nel classamento del 11/11/2010 Pratica n. RI0178493 in atti dal 11/11/2010

variazione di classamento (n. 9532.1/2005) -

Variatione del 05/01/2005 Pratica n. RI0000768 in atti dal 05/01/2005 ampliamento-sottoedificazione- (n. 20.1/2010) -

Costituzione del 20/5/2010 Pratica n. RI0073276 in atti dal 20/5/2010 costituzione (n. 1356.1/2010)

Confini: Strada vicinale, stessa proprietà, terreni part. 386, 802, s.a.

Identificato al catasto Terreni:

foglio 5, particella 787, qualità ente urbano

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietario di 1/1 della p.p., **foglio 5, particella 788**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 33 are 09 ca, reddito dominicale: € 13,67, reddito agrario: € 15,38

Derivante da: -

Tipo mappale del 12/05/2010 Pratica n. RI0068332 in atti dal 12/5/2010 presentato il 12/5/2010 (n. 68332.1/2010)

Tabella di variazione del 12/5/2010 presentato il 12/05/2010 n. 68332.1/2010 Pratica n. RI0068332 in atti dal 12/5/2010 Impianto meccanografico del 14/6/1975



Denuncia nei passaggi per causa di morte del 15/10/1993 Voltura n. 1830.1/1994 in atti dal 25/3/1998 Atto del 12/7/1974 Pubblico ufficiale Filippi G. sede Rieti (RI) Rep. n. 33117 UR sede Rieti registrazione n. 2257 registrato in data 29/7/1974 Voltura n. 16377 in atti dal 28/6/1979

Confini: Strada vicinale, stessa proprietà ad un lato, part. 386, part. 802, s.a.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietario di 1/1 della p.p. , **foglio 5, particella 64**, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie catastale 15 a 50 ca, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,80

Derivante da: Impianto meccanografico del 14/6/1975 denuncia nei passaggi per causa di morte del 15/10/1993 Voltura n. 1830.1/1994 in atti dal 25/03/1998

Confini: Stessa proprietà ad un lato, terreno part 126, 386, s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in particolare per la presenza di muretti in tufo e diversa conformazione area di copertura

Regolarizzabili mediante: variazione catastale
redazione docfa e pregeo: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Piccolo agglomerato urbano posto in prossimità della S.S. Salaria a pochi chilometri dal centro abitato di Poggio Nativo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sede comunale nel centro storico di Poggio Nativo, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, centro estivo, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti, Roma, Poggio Mirteto, Fara in Sabina.

Attrazioni paesaggistiche: Monti Sabini.

Attrazioni storiche: resti della rocca-palazzo, chiesa e convento di San Paolo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: no

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:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Atto giudiziario del 5/6/2023 Rep. 605/2023 trascritto a Rieti il 23/6/2023 Reg. part. n. 5128, Reg. Gen. n. 6356 a favore di [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: - non costituito in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.

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: -.

Millesimi di proprietà: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non prevista

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: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di donazione accettata - a rogito di Notar Filippi, in data 12/07/1974, ai nn. 33117; trascritto a Rieti, in data 01/08/1974, ai nn. /4656.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: nessuna pratica edilizia rinvenuta tra la documentazione messa a disposizione dai funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul terreno è stata realizzata una struttura in tubi innocenti con parziali e limitati tratti di muretti in tufo con copertura in lamiera grecata, Il manufatto risulta realizzato in assenza di titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: demolizione e rimessa in pristino smontaggio dell'intera struttura e smaltimento a discarica: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Casali di Poggio Nativo, via Casale dei Colli

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR n. 5112 del 12/10/1999 successiva variante al PRG adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 27/10/2008
Zona omogenea:	E: agricola
Norme tecniche di attuazione:	art 25 al comma 9 sono previsti allestimenti e costruzioni leggere manufatti provvisori per il ricovero di animali domestici
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Norme tecniche allegate
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il manufatto risulta realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

In località Casali di Poggio Nativo, via Casale dei Colli, terreni con soprastante struttura leggera in tubi innocenti e legno, con parti in muretti di tufo, cordoli e battuto di cemento e copertura con pannelli in lamiera grecata, in cattive condizioni di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie complessiva dei terreni circa mq **5.323,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato ristrutturato: no

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 787; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2,50 a m. 3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di struttura priva di tamponature probabilmente utilizzata come riparo e allevamento animali da cortile e ovini. Il manufatto risulta privo di impianti, tamponature, pavimentazione e qualsiasi ulteriore finitura

Impianti: assenti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



La consistenza è stata calcolata con riferimento alla superficie coperta del manufatto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreni agricoli circostanti e area coperta del manufatto	sup lorda	5.323,00	1,00	5.323,00
		5.323,00		5.323,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata eseguita per parametri tecnici con il metodo del confronto, che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato. Da una ricerca eseguita presso agenzie immobiliari locali, esaminate pubblicazioni specialistiche, consultati i valori della banca dati dell'agenzia delle entrate per la zona, eseguito l'accesso al fine di verificare lo stato dell'immobile, si è pervenuti all'individuazione della somma di € 4,00 per ogni metroquadrato di superficie catastale dei terreni che risultano avere destinazione agricola.

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: locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Opifici [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.292,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreni agricoli circostanti e area coperta del manufatto	5.323,00	€ 4,00	€ 21.292,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.292,00
Valore Corpo			€ 21.292,00
Valore complessivo intero			€ 21.292,00



Valore complessivo diritto e quota € 21.292,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Opifici [D1]	5.323,00	€ 21.292,00	€ 21.292,00

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%) € 3.193,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 7.598,20**

€ 7.600/00 (Euro settemilaseicento/00)



Beni in **Poggio Nativo (RI)**
Località/Frazione **Casali di Poggio Nativo**
via Casale dei Colli

Lotto: 004

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.

agricolo sito in frazione: Casali di Poggio Nativo, via Casale dei Colli

Note: oliveto

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] proprietario di 1/1 della p.p. , foglio 10, particella 2, qualità oliveto, classe 2, superficie catastale 46 are 00 ca, reddito dominicale: € 10,69, reddito agrario: € 7,13

Derivante da: Impianto meccanografico del 14/06/1975

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 15/10/1993 Voltura n. 1830.2/1994 in atti dal 25/3/1998 Atto del 27/07/1983 Pubblico ufficiale Cicconetti sede Roma Rep. n. 6589 sede Roma Registrazione n. 38733 registrato in data 10/8/1983 Voltura n. 15885 in atti dal 22/04/1986 Impianto meccanografico del 14/06/1975

Confini: S.S. Salaria vecchia, terreni part. 160,1,6,3, s.a.

Nessuna difformità rispetto alla planimetria catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piccolo agglomerato urbano posto in prossimità della S.S. Salaria a pochi chilometri dal centro abitato di Poggio Nativo

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sede comunale nel centro storico di Poggio Nativo, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, centro estivo, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo grado.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti, Roma, Poggio Mirteto, Fara in Sabina.

Attrazioni paesaggistiche: Monti Sabini.

Attrazioni storiche: resti della rocca-palazzo, chiesa e convento di San Paolo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 m



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: no

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:-*

4.2.2 *Pignoramenti:*

Atto giudiziario del 5/6/2023 Rep. 605/2023 trascritto a Rieti il 23/6/2023 Reg. part. n. 5128, Reg. Gen. n. 6356 a favore di [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

Allegata

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: terreno agricolo

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Avvertenze ulteriori: nessuna



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di donazione accettata - a rogito di Notar Enzo Cicconetti, in data 27/07/1983, ai nn. 6589; trascritto a Rieti, in data 13/08/1983, ai nn. / 4903.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna pratica edilizia relativa al terreno

7.1 Conformità edilizia:**agricolo**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Casali di Poggio Nativo, via Casale dei Colli**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DGR n. 5112 del 12/10/1999 successiva variante al PRG adottata con Deilibera del Consiglio Comunale n. 19 del 27/10/2008
Zona omogenea:	E: Agricola
Norme tecniche di attuazione:	art 25 al comma 9 sono previsti allestimenti e costruzioni leggere manufatti provvisori per il ricovero di animali domestici
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si vedano le norme tecniche allegate
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna difformità rilevata

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **A**

trattasi di un terreno olivato posto in prossimità della Salaria vecchia con accesso alla S.S.Salaia

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Superficie complessiva di circa mq **4.600,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia in pendenza
Sistemazioni agrarie olivato



Sistemi irrigui presenti: no

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata con riferimento alla superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie catastale	sup reale lorda	4.600,00	1,00	4.600,00
		4.600,00		4.600,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata eseguita per parametri tecnici con il metodo del confronto, che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato. Da una ricerca eseguita presso agenzie immobiliari locali, esaminate pubblicazioni specialistiche, consultati i valori della banca dati dell'agenzia delle entrate per la zona, eseguito l'accesso al fine di verificare lo stato dell'immobile, si è pervenuti all'individuazione della somma di € 5,00 per ogni metroquadrato di superficie catastale del terreno olivato.

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: locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
superficie catastale	4.600,00	€ 5,00	€ 23.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.000,00
Valore Corpo			€ 23.000,00



Valore complessivo intero	€ 23.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	4.600,00	€ 23.000,00	€ 23.000,00

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%)	€ 3.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.550,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

€ 19.550/00 (Euro Diciannovemilacinquecentocinquanta)



Beni in **Poggio Nativo (RI)**
Località/Frazione **Casali di Poggio Nativo**
via Casale dei Colli

Lotto: 005

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.

Lastrico solare [L] sito in frazione: Casali di Poggio Nativo, via Casale dei Colli

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario 1/1 p.p., foglio 5, particella 167, subalterno 22, indirizzo via Farensè snc, piano 1, categoria F/5, consistenza 144 mq, rendita: senza rendita
Derivante da: unità afferenti edificate in sopraelevazione del 19/12/2008 Pratica n. RI0185739 in atti dal 19/12/2008 (n. 4168.1/2008)

Confini: lastrico solare sub 22 distacco su corte comune part 167, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietario 1/1 p.p., foglio 5, particella 167, subalterno 23, indirizzo via Farensè snc, piano 1, categoria F/5, consistenza 144, rendita € -
Derivante da: unità afferenti edificate in sopraelevazione del 19/12/2008 Pratica n. RI0185739 in atti dal 19/12/2008 (n. 4168.1/2008)

Confini: lastrico solare sub 22, distacco su area corte comune part 167, s.a.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Piccolo agglomerato urbano posto in prossimità della S.S. Salaria a pochi chilometri dal centro abitato di Poggio Nativo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: sede comunale nel centro storico di Poggio Nativo, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, centro estivo, scuola dell'infanzia, primaria, secondaria di primo



grado.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti, Roma, Poggio Mirteto, Fara in Sabina.

Attrazioni paesaggistiche: Monti Sabini.

Attrazioni storiche: resti della rocca-palazzo, chiesa e convento di San Paolo.

Principali collegamenti pubblici: autobus 100 m

3. STATO DI POSSESSO:

Altro lastrico solare a copertura di bene proprietà di soggetti terzi

Opponibilità ai terzi: no

Note: Il fabbricato part. 167 sub 11 al quale appartiene un'ampia porzione dei due lastrici solari è stato oggetto di recente vendita giudiziaria Tribunale di Rieti del 24/4/2024 rep. n. 84/24 trascrizione del 27/5/24 rep. 4143 da [REDACTED] con sede in Poggio Nativo, via Fareense 64 c.f. 00873510572

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

Atto giudiziario del 5/6/2023 Rep. 605/2023 trascritto a Rieti il 23/6/2023 Reg. part. n. 5128, Reg. Gen. n. 6356 a favore di [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Atto d'obbligo

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

Allegata

4.3 Misure Penali



Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non costituito in condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.

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: -.

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 necessario

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: [REDACTED] **proprietario**

ante ventennio ad oggi . in forza di atto di donazione accettata Notar Filippi del 12/07/1974 Rep. 33.117 trascritta il 01 agosto 1974 al n. 4656 di form. e

In forza di atto di donazione accettata - a rogito di Notar Enzo Cicconetti, in data 27/07/1983, ai nn. 6589; trascritto a Rieti, in data 13/08/1983, ai nn. / 4903.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 105

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di locali magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/05/1978 al n. di prot. 1264

Rilascio in data 08/11/1978 al n. di prot. 1264

Numero pratica: 47

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante per costruzione intercapedine e portici

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/05/1980 al n. di prot. 3332

NOTE: Genio Civile n. 7121 pos. n. 23155 del 31/12/1979

Numero pratica: 1413

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: cambio di destinazione d'uso da magazzini a negozi

Oggetto: cambio di destinazione d'uso e ampliamento

Abitabilità/agibilità in data 31/05/1996 al n. di prot.

NOTE: la variante in sanatoria fu approvata dalla Commissione edilizia con verbale n. 77 del 12/9/1996 non è stata rinvenuta nei fascicoli messi a disposizione dai funzionari comunali il documento di concessione in sanatoria



7.1 Conformità edilizia:**Lastrico solare [L]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il lastrico solare costituisce attuale copertura dei sottostanti negozi e magazzini di altra proprietà, nel progetto approvato la copertura avrebbe dovuto essere a tetto, risulta pertanto che il lavoro di costruzione del manufatto non sia stato concluso come da progetto

Regolarizzabili mediante: progetto di variante per modifica copertura (da copertura a tetto a copertura a lastrico solare) o completamento lavori come da progetto

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Casali di Poggio Nativo, via Casale dei Colli**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n. 5112 del 12/10/1999 successiva variante al PRG adottata con Deilibera del Consiglio Comunale n. 19 del 27/10/2008
Zona omogenea:	D/1 Commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Allegate
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	atto di asservimento terreno annesso
Estremi delle convenzioni:	rep. 1929 racc. 271 del 11/10/1968
Obblighi derivanti:	Vincolo sui beni al foglio 5 mappali 167/1 167/2 167/3 344/1 344/2 344/3 e terreno 243/parte per mq 1090 a favore di costruzione locale magazzino al fg 5 part 167 sub 4-5-6-10-11-12-13
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	presenza di atto di asservimento a favore del manufatto ad uso magazzino individuato catastalmente come sopra
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	9,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: il lastrico solare avrebbe dovuto essere un solaio di sottotetto

Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **A**

trattasi di due lastrici solari di copertura di fabbricato sub 10 e sub 11 di altra proprietà
Il progetto approvato prevede la copertura a tetto a falde dell'immobile part 167 sub 10 e 11, i lavori non sono stati completati ed attualmente la copertura è piana a lastrico solare

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **280,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di solaio di sottotetto attualmente solaio di copertura di due locali di PT adibiti a negozio. Il solaio è realizzato con travetti prefabbricati e pignatte, copertura con guaina bituminosa, assenti muretti di protezione perimetrali o scale per accesso in copertura.

Impianti: assenti

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata con riferimento alla superficie catastale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie catastale	sup reale lorda	280,00	1,00	280,00
		280,00		280,00

Accessori:

A

1. Cortile comune Valore a corpo: € 3.000/00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata eseguita per parametri tecnici con il metodo del confronto, che, al momento attuale, più di ogni altro consente di individuare il più probabile valore di mercato.

Da una ricerca eseguita presso agenzie immobiliari locali,



esaminate pubblicazioni specialistiche, consultati i valori della banca dati dell'agenzia delle entrate per la zona, esaminate le caratteristiche del bene, l'impossibilità di accesso dall'area cortilizia circostante, si è pervenuti all'individuazione della somma di € 10,00 per ogni metroquadrato di superficie di lastrico solare che da comunque diritto all'accesso alla corte comune circostante.

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: locali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Lastrico solare [L] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
superficie catastale	280,00	€ 10,00	€ 2.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.800,00
Valore Corpo			€ 2.800,00
Valore Accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 5.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lastrico solare [L] con diritti sulla corte comune ad altri subalterni	280,00	€ 5.800,00	€ 5.800,00

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%)

€ 870,00

Pag. **45 di 46**

Ver. 3.0

Edicom Finance srl



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 4.930,00

€ 4.900/00 (Euro Quattromilanovecento/00)

Data generazione:
10-06-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori

