
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL VELINO Soc. Coop.**

Contro



N° Gen. Rep. **61/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2025

Giudice delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
**Lotto 001 - compendio
immobiliare composto
da terreni e fabbricati**

Esperto alla stima: **Arch. Lilia Vittori**

Codice fiscale: VTLLI55A62L293Y

Partita IVA: 00629940578

Studio in: Oliveto di Torricella in Sabina - Rieti

Telefono: 0746280924

Fax: 0746280924

Email: liliavittori@gmail.com

Pec: lilia.vittori@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Colle Comune civ. 2 – loc. Capolli - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001 - compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati con annessi agricoli

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

██████████ nato a ██████████, proprietà per 1/1, **foglio 7 particella 57, subalterno 1**, indirizzo via Colle Comune n. 2, piano S1-T, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie Totale 205 mq, totale escluso aree coperte mq 201, rendita cat. € 328,98

██████████ nato a ██████████ proprietà 1/1, **foglio 7 particella 57, subalterno 2**, indirizzo via Colle Comune n. 2, piano S1, categoria C/2, classe 8, consistenza 53 mq, superficie totale 71 mq, rendita cat. € 134,12

██████████ nato a ██████████ proprietà per 1/1, **foglio 7 particella 57, subalterno 3**, indirizzo via Colle Comune n. 2, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 26 mq, superficie totale: 37 mq, rendita cat. € 40,28

██████████ nato a ██████████ proprietà per 1/1, **foglio 7 particella 57, subalterno 4**, categoria ente urbano comune ai sub 1-2-3

██████████ nato a ██████████ proprietà per 1/1, **foglio 7 particella 408**, indirizzo via Colle Comune snc, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, superficie Totale: 17 mq, rendita cat. € 26,03

foglio 7, particella 409, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale are 06 ca 98, reddito dominicale: € 2,88, reddito agrario: € 3,24,

foglio 7, particella 56, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale are 44 ca 75, reddito dominicale: € 18,49, reddito agrario: € 20,80,

2. Stato di possesso

Bene: via Colle Comune civ. 2 – loc. Capolli - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001 - compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati con annessi agricoli

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Colle Comune civ. 2 – loc. Capolli - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001 - compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: con necessari accorgimenti (realizzazione rampa di accesso).

4. Creditori Iscritti

Bene: via Colle Comune civ. 2 – loc. Capolli - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001 - compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo del Velino

5. Comproprietari

Beni: via Colle Comune civ. 2 – loc. Capolli - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001 - compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Colle Comune civ. 2 – loc. Capolli - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001 - compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Colle Comune civ. 2 - Capolli - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001 - compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati

Corpo: A



Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Colle Comune civ. 2 – loc. Capolli - Poggio Nativo (RI) -02030-

Lotto: 001 - compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati

Valore complessivo intero: 165.698,80

VALORE LOTTO € 166.000,00 (Diconsi Euro centosessantaseimila/00)



Beni in **Poggio Nativo (RI)**
Località **Capolli**
via Colle Comune civ. 2

Lotto: 001 - compendio immobiliare composto da terreni e fabbricati

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] sita in località Capolli, via Colle Comune civ. 2

Note: annessi locali di piano terra categoria C/2 e terreni agricoli

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: no

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/1, **foglio 7, particella 57, subalterno 1**, indirizzo via Colle Comune n. 2, piano S1-T, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,0 vani, superficie Totale 205 mq, totale escluso aree coperte mq 201, rendita € 328,98

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del 9/12/2014

Pratica n. RI0161364 in atti dal 9/12/2014

Pratica n. RI0161364 in atti dal 9/12/2014 codifica piano incoerente (n. 72136.1/2014) costituzione del 10/1/1992 in atti dal 25/6/1997 (n.1.2/1992)

ricongiungimento di usufrutto del 3/2/2013 di [REDACTED], Voltura n. 4517.1/2015-Pratica n. RI0051358 in atti dal 24/6/2015

Confini: Stessa proprietà a più lati, via Colle Comune, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà 1/1, **foglio 7, particella 57, subalterno 2**, indirizzo via Colle Comune n. 2, piano S1, categoria C/2, classe 8, consistenza 53 mq, superficie totale 71 mq, rendita € 134,12

Derivante da: Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del 9/12/2014, Pratica n. RI0161366 in atti dal 9/12/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n.72137.1/2014) costituzione del 10/1/1992 in atti dal 25/6/1997 (n.1.2/1992) Ricongiungimento di usufrutto del 3/2/13 di [REDACTED] Voltura n. 4517.1/2015 pratica n. RI0051358 in atti dal 24/6/2015 costituzione del 10/1/1992 in atti dal 25/6/1997 (n. 1.2/1992)

Confini: stessa proprietà sub 1, corte esclusiva a più lati, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/1, **foglio 7, particella 57, subalterno 3**, indirizzo via Colle Comune n. 2, piano S1, categoria



C/2, classe 5, consistenza 26 mq, superficie totale: 37 mq, rendita € 40,28
Derivante da: Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione del 9/12/2014 Pratica n. RI0161366 in atti dal 9/12/2014 G.A.F. codifica piano
incoerente (n.72137.1/2014) costituzione del 10/1/1992 in atti dal 25/6/1997 (n.1.2/1992)
Ricongiungimento di usufrutto del 3/2/13 di ██████████ Voltura n. 4517.1/2015
pratica n. RI0051358 in atti dal 24/6/2015 costituzione del 10/1/1992 in atti dal 25/6/1997
(n. 1.2/1992)

Confini: stessa proprietà sub 1, corte sub 4, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ nato a ██████████ proprietà per 1/1,
 foglio 7, particella 57, subalterno 4, categoria ente urbano (E.U.) comune ai sub 1-2-3

Confini: via Colle Comune, stessa ditta a più lati, s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ nato a Poggio Nativo (RI) il 27/11/1954 proprietà per 1/1,
 foglio 7, particella 408, indirizzo via Colle Comune snc, piano T, categoria C/2, classe 6,
consistenza 14 mq, superficie Totale: 17 mq, rendita cat. € 26,03
Derivante da: Variazione nel classamento del 18/7/2022 pratica n. RI0036806 in atti dal
18/7/2022 variazione di classamento (n. 36806.1/2022)
Costituzione del 22/7/2021 pratica n. RI0033159 in atti dal 23/7/2021 costituzione (n.
547.1/2021)
Costituzione del 21/07/2021 pratica n. RI0033101 in atti dal 21/07/2021 associato al tipo
mappale con prot. RI0033100 del 21/7/2021 (n. 33100.1/2021)

Confini: Corte part 57, terreno part.409, s.a.

Note: Sulla part. 48 è stato realizzato un manufatto con struttura portante in blocchetti
di tufo e copertura in lamiera grecata. L'immobile risulta accatastato ma non assentito.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: ██████████ nato a ██████████ proprietà per 1/1,
 foglio 7, particella 409, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale are 06
ca 98, reddito dominicale: € 2,88, reddito agrario: € 3,24
Derivante da: Tipo mappale del 21/7/2021 pratica n. RI0033100 in atti dal 21/7/2021
presentato il 21/7/2021 (n. 33100.1/2021) tabella di variazione del 21/7/2021 presentato
il 21/7/2021 n. 33100.1/2021 Pratica n. RI0033100 in atti dal 21/07/2021
Variazione d'ufficio del 19/7/2021, Pratica n. RI0032702 in atti dal 19/7/2021
riunificazione a monocoltura istanza prot. 32683 del 19/7/2021 (n. 253.1/2021) Tabella
variazione del 12/12/2007 pratica n. RI0218469 in atti dal 12/12/2007, trasmissione dati
Agea ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 44152.1/2007); Variazione colturale eseguita ai
sensi del DL 3/10/2006 n. 262 convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286
(anno 2007) qualità dichiarata parificata a coltura presente nel quadro tariffario del
comune Frazionamento in atti dal 4/5/1988 (n. 5781) ricongiungimento di usufrutto del
3/2/2013 di ██████████ Voltura n. 4519.1/2015 pratica n. RI0051364 in atti dal
24/6/2015 Atto del 19/10/1985 pubblico ufficiale R. Armati sede Leonessa (RI) Rep. n.
3000 UR Sede Rieti (RI) Registrazione n. 3288, registrato in data 7/11/1985 Voltura n.
10786 in atti dal 4/5/1988, frazionamento in atti dal 4/5/1988 reg. vol n. 5781 Atto del
19/10/1985, Pubblico ufficiale R. Armati sede Leonessa (RI) Rep. n. 3000 sede Rieti (RI)
Registrazione n. 3288 registrato in data 7/11/1985 n. 107.1/1986 in atti dal 11/1/1991
impianto meccanografico del 1975

Confini: Corte part. 57, via Colle Comune, part 164, s.a.



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietà per 1/1, **foglio 7, particella 56**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale are 44 ca 75, reddito dominicale: € 18,49, reddito agrario: € 20,80
 Derivante da: Frazionamento in atti dal 12/1/1991 (n. 120.1/1985)
 Frazionamento in atti dal dal 4/5/1988 (n. 5781) ricongiungimento di usufrutto del 3/2/2013 di [REDACTED], Voltura n. 4519.1/2015, Pratica n. RI0051364 in atti dal 24/6/2015 Atto del 19/10/1985, Pubblico Ufficiale R. Armati di Leonessa (RI) Rep. n. 3000 sede Rieti registrazione n. 3288, registrato in data 7/11/1985 n. 107.1/1986 in atti dal 11/1/1991 impianto meccanografico del 14/6/1975

Confini: Stessa proprietà, terreni part. 197,49,55, s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto approvato si sono rilevate difformità sia nella destinazione d'uso che nella consistenza dell'immobile, alcuni manufatti (pollaio, forno, piccionaia, garage, piccolo portico con forno nella facciata ovest del fabbricato e due piccoli manufatti con struttura portante in legno e copertura in lamiera grecata) non sono riportati nell'estratto di mappa ai terreni e non risultano assentiti dal Comune di Poggio Nativo. Gli immobili suddetti, ad eccezione del locale garage non risultano accatastrati. La destinazione d'uso di alcuni locali seminterrati non risulta coerente con la situazione di fatto, in particolare al pS1 due ampi locali sono destinati a cucina e taverna ma risultano catastalmente magazzini (C/2).

Al PT altre variazioni nella destinazione d'uso dei locali e presenza all'esterno di ampliamento del terrazzo come copertura del portichetto sito sul lato ovest dell'immobile, anch'esso non assentito.

Regolarizzabili mediante: Scia per rimessa in pristino anche per cambio di destinazione d'uso ed eventuale demolizione degli annessi agricoli e degli ampliamenti non assentiti successiva variazione catastale per locali PT, se autorizzata.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione e destinazione dei locali variazione catastale successiva a Scia per rimessa in pristino: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Edificio sito in località "Capolli" del comune di Poggio Nativo con terreni e manufatti rurali annessi

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggio privato.

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

Servizi offerti dalla zona: nel vicino centro abitato di Poggio Nativo: sede comunale, negozi al dettaglio, sportelli bancari, ufficio postale, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado, scuole secondarie di secondo grado nei vicini centri di Fara in Sabina, Poggio Mirteto e Rieti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti, Roma.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Farfa, area protetta Nazzano Tevere-Farfa.

Attrazioni storiche: centro storico di Poggio Nativo, in prossimità abbazia di Farfa.



Principali collegamenti pubblici: auto privata, autobus km 2

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:*

L'edificio è stato realizzato in zona agricola con PUA, asservendo i terreni proprietà dell'azienda agricola.

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 a favore di Banca di Credito Cooperativo del Velino; Importo ipoteca: € 164.000,00; Importo capitale: € 82.000,00; a rogito Notar Antonio Valentini in data 09/07/2015 ai nn. 77259/14975; Iscritto/trascritto a Rieti in data 13/07/2015 ai nn. 5602/514; Note: Unità negoziale 1: fabbricati al fg. 7 part. 57 sub 1, fabbricati al fg. 7 part. 57 sub 2, fabbricati al fg. 7 part. 57 sub 3, terreni al fg. 7 part. 56, terreni al fg. 7 part. 179, fabbricato al fg. 7 part. 57 sub 4: ente comune

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento immobili, atto Giudiziario Tribunale di Rieti del 26/4/2023 Rep. n. 425/2023, trascritto a Rieti il 05/05/2023 Reg. Gen. 4540 Reg. Part. n. 3630, a favore della BCC di Spello e del Velino soc. coop.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

Visure allegate

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: 0,00.

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: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO – accesso facilitato ai soli locali di piano terra per quelli di piano rialzato sono necessari lavori di adeguamento (realizzazione rampa di accesso).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: -

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non noto

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 né atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] **proprietario da ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di donazione accettata - a rogito di Notar Roberto Armati in Leonessa, in data 19/10/1985, ai nn. 3000; trascritto a Rieti, in data 14/11/1985, ai nn. 5322.

Note: In data [REDAZIONE] è deceduto il signor [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] [REDAZIONE] l'usufrutto ad esso spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà. In precedenza, dal 19/10/1985 al 3/2/2013 i beni erano del signor [REDAZIONE] per la nuda proprietà e del signor [REDAZIONE] per l'usufrutto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 35

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: ampliamento e sistemazione di un fabbricato rurale

Presentazione in data 02/08/1980 al n. di prot. 2235

Rilascio in data 12/06/1982 al n. di prot. 2235/80

Abitabilità/agibilità in data 05/10/1988

NOTE: deposito alla Regione Lazio, assessorato Lavori Pubblici Ufficio del Genio Civile il 25 luglio 1980 prot. n. 3184 pos. n. 23899

Successive varianti in corso d'opera

Concessione edilizia in variante n. 8 del 10/6/1986

Concessione Edilizia in variante n. 79 del 4/12/1987, deposito Regione Lazio ufficio del Genio Civile n. 3993 del 26/11/1987 posizione n. 32764 a nome di [REDAZIONE]

Poichè l'area sulla quale è stato costruito il manufatto è agricola la realizzazione dell'ampliamento dell'immobile ha comportato l'utilizzo della volumetria realizzabile sulle part. 57, 58, 56, 55, 53, 127, 143, 49 del fg. 7 di Poggio Nativo per una superficie complessiva di mq 22370 tramite redazione PUA.

Concessione Edilizia in variante n. 10/2000

Numero pratica: 23/01

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: ampliamento di un fabbricato rurale

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/12/2000 al n. di prot. 3174/99

Rilascio in data 24/04/2001 al n. di prot. 3174/254

NOTE: Deposito nulla osta sismico pos. n. 037901 del 2/4/2001



Numero pratica: 8/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Permesso a costruire**

Per lavori: ampliamento di un portico

Oggetto: ampliamento e nuova costruzione

Rilascio in data 03/05/2004

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile destinato a casa di civile abitazione con annessi magazzini e rimessa attrezzi al pS1 presenta difformità rispetto al progetto approvato, in particolare, al PS1 è stato realizzato un piccolo portico con barbecue. La destinazione d'uso di alcuni locali non corrisponde a quella assentita infatti al PT il locale di sgombero è in realtà la cucina dell'appartamento, alcuni locali magazzino sono destinati in realtà a cucina e taverna. Sul terreno circostante l'edificio insistono due manufatti con struttura portante in legno e copertura in lamiera grecata, un locale con struttura portante in blocchetti di tufo e copertura in lamiera grecata, un complesso con forno, pollaio e colombaia con struttura portante in blocchetti di tufo di limitata altezza, i manufatti insistenti sul terreno e sopradescritti non risultano assentiti.

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino con demolizione delle opere non assentite o assentibili.

Note: Il costo è stato individuato, comprensivo di spese tecniche, in € 23.000,00 ed inserito in detrazione al valore di stima nella voce: conformità urbanistica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**frazione: Capolli, via Colle Comune civ. 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	G.R. n. 3 del 30/01/1997
Zona omogenea:	E: Agricola
Norme tecniche di attuazione:	lotto minimo 10.000 mq
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	L'Immobile è stato ampliato con redazione di PUA e asservimento di terreni facenti parte dell'azienda per una superficie complessiva pari a mq 22.370 fg. 7 part. 57 di mq 1090, part 58 di mq 2420, part. 56 di mq 7220, part. 55 di mq 1310, part. 127 di mq 4880, part. 143 di mq 3030 part. 49 di mq 1000. Successivamente alcune particelle sono



	state frazionate cambiando consistenza. <u>Allo stato attuale, il compendio immobiliare oggetto di stima non ricomprende il lotto minimo di mq 10.000 e pertanto non potranno eseguirsi ampliamenti o sanatorie per gli abusi commessi.</u>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	le difformità consistono nella realizzazione di manufatti agricoli non assentiti

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: costruzione in assenza di permessi di due manufatti con struttura portante in legno, costruzione di forno, pollaio e colombaia, garage e piccolo portico con forno sul lato ovest dell'edificio principale.

Regolarizzabili mediante: rimessa in pristino

demolizione opere comprese spese tecniche : € 23.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 23.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] magazzini (C/2) e terreni annessi** di cui al punto **A**

Edificio isolato, unifamiliare con annessi terreni, la casa di civile abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno al piano rialzato, oltre a ampio locale e terrazzi ancora al rustico; al piano seminterrato: ampio locale magazzino-rimessa attrezzi, altro locale utilizzato come taverna, cucina, due locali cantina, portico e bagno.

Sui terreni circostanti l'immobile insistono manufatti non assentiti con funzione di forno, pollaio e garage.

Il terreno circostante l'immobile è parte ulivato e parte ad orto e su di esso sorgono due piccoli capanni con struttura portante in legno e copertura in lamiera grecata anch'essi realizzati abusivamente.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: -

Superficie complessiva di circa mq **417,47**

E' posto al piano: S1-T-1

ha un'altezza utile interna variabile da m. 3,44 a m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani -compreso sottotetto- di cui fuori terra n. 2 e di cui seminterrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: travetti prefabbricati e pignatte condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: miste, parte in muratura e parte in c.a. materiale: misto condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: cemento armato e laterizi condizioni: sufficienti



Strutture verticali materiale: **parte muratura e parte blocchetti in tufo** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola e doppia anta a battente** materiale: **pvc** protezione: **miste: inferriate e tapparelle** materiale protezione: **ferro e plastica** 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: **la parte antica ha struttura portante in pietra, gli ampliamenti hanno struttura portante in blocchetti di tufo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **parte a intonaco e parte ancora al rustico** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **monocottura policroma: grigia e beige** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **maioliche in monocottura** condizioni: **sufficienti**

Scale posizione: **esterna** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** 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: camino termico** 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/adequamento	anni 70
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	camino termico con elementi radianti in alluminio elettro verniciati
Stato impianto	attivo
Potenza nominale	non presente libretto di impianto
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 del bene è stata individuata con riferimento alla superficie commerciale del bene, al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature interne.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento: ala ampliamento	sup lorda di pavimento	70,72	1,00	70,72
appartamento: corpo originario	sup lorda di pavimento	59,80	1,00	59,80
locali cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	59,80	0,50	29,90
locale al rustico di primo piano	sup lorda di pavimento	70,00	0,40	28,00
rimessa attrezzi al PS1	sup lorda di pavimento	68,00	0,40	27,20
magazzino al PS1	sup lorda di pavimento	71,00	0,50	35,50
portichetto con bagno al PS1	sup lorda di pavimento	18,15	0,25	4,54
		417,47		255,66

Accessori:

A
1. corte giardinata

Identificato al n. 57-408-409
Posto al piano T
Composto da area circostante l'edificio
Sviluppa una superficie complessiva di 1470 mq
Valore a corpo: € **15000**

Note: la particella 408 pur essendo accatastata ai terreni come ente urbano nella realtà è costituita da un locale garage non assentito (la valutazione è riferita al terreno come ente urbano annesso all'edificio) la particella 409 è coltivata ad orto mentre la part 57 costituisce l'area di sedime del fabbricato con cortile



circostante, sui terreni insistono manufatti non assentiti.

A
2. terreno ulivato Identificato al n. 56
Posto al piano T
Sviluppa una superficie complessiva di 717 mq
Valore a corpo: € **6.000,00**

Note: sul terreno insiste un forno, una piccionaia e un pollaio non assentiti ma di vetusta realizzazione e di altezza contenuta.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Dalle ricerche eseguite presso agenzie immobiliari locali, dalla consultazione della banca dati dell'agenzia delle entrate; dall'esame inoltre dello stato dei luoghi, della localizzazione, della tipologia edilizia, dell'orientamento, delle finiture interne ed esterne e di ogni ulteriore elemento ritenuto influente, si è pervenuti all'individuazione della somma di € 800,00 per ogni metroquadrato di superficie utile ragguagliata;

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali, pubblicazioni specialistiche e conoscenza del mercato immobiliare locale.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte giardinata, con annesso terreno ulivato

Stima sintetica comparativa parametrica € 204.528,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento: ala ampliamento	70,72	€ 800,00	€ 56.576,00
appartamento: corpo originario	59,80	€ 800,00	€ 47.840,00
locali cantina al piano seminterrato	29,90	€ 800,00	€ 23.920,00



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 61 / 2023

locale al rustico di primo piano	28,00	€ 800,00	€ 22.400,00
rimessa attrezzi al PS1	27,20	€ 800,00	€ 21.760,00
magazzino al PS1	35,50	€ 800,00	€ 28.400,00
portichetto con bagno al PS1	4,54	€ 800,00	€ 3.632,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 204.528,00
Valore Corpo			€ 204.528,00
Valore Accessori			€ 21.000,00
Valore complessivo intero			€ 225.528,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 225.528,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte giardinata, con annesso terreno ulivato	255,66	€ 225.528,00	€ 225.528,00

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%) € 33.829,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 26.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 165.698,80**

VALORE LOTTO N. 01 € 166.000,00 (Euro Centosessantaseimila/00)

Data generazione:
17-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Vittori

