Tribunale di Rieti PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

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

Giudice Delle Esecuzioni:
GIUDICE ROBERTO COLONNELLO

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

Esperto alla stima: AGENTE IMMOBILIARE

Gianluca Quondamstefano

Codice fiscale: QNDGLC66T31H282X

Partita IVA: 01047270572

Studio in: Viale T.Morroni 12 - 02100 Rieti

Telefono: 3356527561

Fax: 0746252511

Email: g.quondamstefano@virgilio.it **Pec:** g.quondamstefano@pec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

Lotto: 006

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

, foglio 5.

particella 789, comune Poggio Nativo, categoria F/3

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

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 4

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

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 4

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

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 4,

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

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 4.

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

Lotto: 005

Corpo: A

foglio 4.

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

2. Stato di possesso

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

Lotto: 006

Corpo: A

Possesso: Libero

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

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da comodato d'uso gratuito stipulato in data

10/11/2022 non registrato per l'importo di euro 0,00. Tipologia contratto: di natura transito-

ria, scadenza 10/07/2023

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 005

Corpo: A

Possesso: Occupato da comodato d'uso gratuito stipulato in data

22/06/2022 non registrato per l'importo di euro 0,00, scadenza 30/06/2023.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

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

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

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

Lotto: 006

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

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

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

Lotto: 004

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

Lotto: 005

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDITO ARTIGIANATO SPA, ARAGORN NPL SRL

5. Comproprietari

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

Lotto: 006

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

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

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

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

Lotto: 006

Corpo: A

Misure Penali: NO

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

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 004

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 005

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

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

Lotto: 006 Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

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

Lotto: 001 Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

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

Lotto: 006

Valore complessivo intero: € 57.972,50

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

Lotto: 001

Valore complessivo intero: € 51.704,45

Lotto: 002

Valore complessivo intero: € 21.366,50

Lotto: 003

Valore complessivo intero: € 26.118,00

Lotto: 004

Valore complessivo intero: € 53.290,00

Lotto: 005

Valore complessivo intero: € 58.262,50

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

Via Peschieta

Lotto: 006

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 diagram - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

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

Derivante da:

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

Note: la particella 789 proviene dal foglio 5 particella 269

Conformità catastale:

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria per Roma.

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

Pag. **7** Ver. 3.0 Attrazioni storiche: Non specificato

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

3.	ST	ΆΤ	O	DI	PO	SSE	55	O:
•	w :		•	_		JJL		◡.

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

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

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non costituito.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente Indice di prestazione energetica: Non specificato Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A favore:
Contro:
proprietario/i ante ventennio al 14/07/2008 . In forza di atto di compra-
vendita - a rogito di Notaio Paolo Armati, in data 22/07/1973, ai nn. 1346; registrato a Rieti, in da-
ta 10/08/1973, ai nn. 3013; trascritto a Rieti, in data , ai nn
Note: Ricongiungimento di Usufrutto del 12-02-1987 registrato - de cuius
Voltura n. 4918.1/2007- Pratica n. RI0110166 del 06-06-2007
Titolare/Proprietario: A favore:
Contro:
dal 14/07/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Costituzione di di-
ritti reali a titolo oneroso - a rogito di Notaio Votta Natale, in data 14/07/2008, ai nn.
18121/6691; trascritto a Rieti, in data 30/07/2008, ai nn. 8700/6580.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 13 del 2007

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

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

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

Sassetti in zona agricola B Oggetto: nuova costruzione Presentazione in data 19/02/2007 al n. di prot. 787 Rilascio in data 16/08/2007

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

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

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

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

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

In base a quanto emerso, considerando che gli interventi sopra descritti non sono puntuali e che interessano gli elementi strutturali del manufatto, si riscontra la non sanabilità delle opere realizzate. Si procede determinando il costo relativo alla demolizione del fabbricato con riferimento alle voci del prezzario Regione Lazio del 2022.

Il volume realizzato è pari a 2291,18 mc

Il costo di demolizione, compreso il carico e trasporto a discarica (A.3.1.1b) è pari a 22,41 €/mc. Il costo per gli oneri di discarica per rifiuti misti di demolizione (A.3.3.7.c1) è pari a 32,62 €/ton. Con riferimento alla bibliografia inerente il Sisma Abruzzo 2009, si stima che il valore medio di quantitativo di macerie rispetto al volume vuoto per pieno del fabbricato è pari a circa 630 kg/mc. Ne deriva un costo complessivo per la demolizione pari a circa € 100.000,00 come di seguito dimostrato.

98.426,77

A.3.1.1b Volume realizzato 22,41 €/mc X 2291,18 mc = € 51.345,34 A.3.3.7.c1 Tonnellate di macerie 32,62 €/mc 1443,33 ton Х **...** € 47.081,42 Sommano €

Regolarizzabili mediante: demolizione e relativa pratica edilizia

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

Oneri Totali: € 100.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

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

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

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

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

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

L'IMMOBILE CONFINA CON LE PARTICELLE 268, 262, 264, 848, 449 E VIA PESCHIETA. L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO CON PERMESSO A COSTRUIRE N. 13 DEL 16-08-2007. SONO STATI ACCERTATI ABUSI EDILIZI PER I QUALI IL COMUNE DI POGGIO NATIVO HA EMESSO ORDINANZA DI DEMOLIZIONE LAVORI N. 41 DEL 19.12,2009.

L'IMMOBILE E' LIBERO

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Cod. Fiscale:

Volume complessivo edificabile di circa mc 2.065,00

Posto al piano: seminterrato terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

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

Stato di manutenzione generale: da completare

Impianti:

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

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

Detto volume viene preso come riferimento nella presente valutazione

Destinazione	Parametro	Volume potenziale	Coeff.	Volume equivalente
Terreno edificabile per una cubatura consen- tita ed approvata di mc 2.065	volume potenziale	2.065,00	1,00	2.065,00
		2.065,00		2.065,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

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

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato in corso di costruzione [C]

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

Destinazione Volume Vol	lume realizzabile \\ 2.065,00	dalore Unitario Va € 90,00	lore Complessiva € 185.850,00
Stima sintetica comparativa par Valore corpo	rametrica del corpo		€ 185.850,00 € 185.850,00

Valore Accessori Valore complessivo intero Valore complessivo diritto e quota

€ 185.850,00

€ 185.850,00

€ 0,00

Riepilogo:

A Strong and A Down and A Strong and A Stron	lmmobile	Volume Lordo Realizzabile	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Fabbricato in cor-	2.065,00	€ 185.850,00	€ 185.850,00
	so di costruzione			
	[C]			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita gi-	€ 27.877,50
udiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	
(min.15%)	
Spese di demolizione e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o ca-	€ 100.000,00
tastale:	,
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0.00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 57.972,50	
trova:	•	

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 Farense snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Proprietà

Cod. Fiscale: Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

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

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie variazione nel classamento del 13-09-2010 pratica n. RI0132582
- variazione del 06-11-2009 pratica n. RI0161079 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione

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

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: pratica docfa

docfa e spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria per Roma.

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

ova e alla via Salaria;

Attrazioni storiche: Non specificato

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig**ara de la comodato** d'uso gratuito stipulato in data 10/11/2022 non registrato per l'importo di euro 0,00

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

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

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

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: condominio non costituito. Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente Indice di prestazione energetica: Non specificato Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A favore:	
Contro:	L
proprietario/i ante ventennio al 23/12/1996. In forza di atto di	

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

Titolare/Proprietario: A favore:

Contro:

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

Titolare/Proprietario: A favorente.

Contro: Titolare/Proprietario: A favorente.

dal 18/01/2007 al . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Notaio Germani Antonio, in data 18/01/2007, ai nn. 7938/5690; trascritto a Rieti, in data 26/01/2007, ai nn. 838/504.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso n. 35 Intestazione: Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a Costruire n. 35 del 29-12-2006 Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: variante n. 12/A Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n. 12 al permesso a costruire n. 35 del 29-12-2006

Per lavori: Variante per la costruzione di un fabbricato unifamiliare sito in un terreno a casali loc. Collina

in zona agricola E

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/02/2007 al n. di prot. 831

Rilascio in data 16/08/2007 al n. di prot.

Numero pratica: Variante n. 10 Intestazione:

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Variante al permesso di costruire n. 35 del 29-12-2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/02/2008 al n. di prot. 619

Rilascio in data 03/04/2008 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 3475

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Frazionamento di fabbricato

Oggetto: Divisione fabbricato

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 3475

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

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

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato e parziale demolizione

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

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

Oneri Totali: € 15.000.00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 19 del 27.10.2008
Zona omogenea:	Borghi recupero e risanamento

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

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

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

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 97.

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

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

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

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

L'IMMOBILE E' OCCUPATO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Pi

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 114,59

E' posto al piano: terra e primo L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale

condizioni: sufficienti

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane

materiale protezione: alluminio condizioni: buone

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone

Pavim. Esterna materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: suffi-

cienti

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

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

Scale posizione: interna rivestimento: legno condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: suffi-

cienti conformità: conformità non fornita

Gas

tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distri-

buzione: Serbatoio GPL condizioni: sufficienti confor-

mità: **certificazione non fornita** Note: al momento non allacciato

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete

comunale condizioni: sufficienti conformità: non fornita

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribu-

zione: canali coibentati diffusori: termosifoni in allumi-

nio conformità: certificazione non fornita Note: al momento non sono allacciati

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
zione	NO

Impianto antincendio:

:
,
:
•
1
(
i
Č
Ē
Ĉ
•
C
7
1
4
ć
-
ž
ï
Ċ
2
Ü
Ë
2
5
ž
$\frac{\zeta}{2}$
Č
غ
٠
ì
۶
÷
ü

Esiste impianto antincendio	NO	

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO	

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con giardi- no superficie autoriz- zata	sup reale netta	25,59	1,00	25,59
terrazzo	sup reale netta	30,00	0,30	9,00
soffitta	sup reale netta	42,00	0,50	21,00
terrazzo soffitta	sup reale netta	6,00	0,25	1,50
Portico	sup reale netta	11,00	0,50	5,50
		114,59		62,59

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

delle considerazioni di cui sopra, dalla sommaria indagine di mercato condotta in zona, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

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

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.367,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione con giardino	25,59	€ 1.300,00	€ 33.267,00
superficie autorizzata			
terrazzo	9,00	€ 1.300,00	€ 11.700,00
soffitta	21,00	€ 1.300,00	€ 27.300,00
terrazzo soffitta	1,50	€ 1.300,00	€ 1.950,00
Portico	5,50	€ 1.300,00	€ 7.150,00
Stima sintetica comparat	iva parametrica del corpo		€ 81.367,00
Valore corpo			€ 81.367,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intere			€ 81.367,00
Valore complessivo diritte	o e quota		€ 81.367,00

Riepilogo:

JD .	lmmobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Abitazione di tipo	62,59	€ 81.367,00	€ 81.367,00
	civile [A2]			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita gi- udiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 12.205,05
(min.15%) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui	€ 51.704,45
trova:	

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

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

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie variazione nel classamento del 13-09-2010 pratica n. RI0132582
- variazione del 06-11-2009 pratica n. RI0161079 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione

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

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: pratica docfa

docfa e spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Firmato Day OI IONIDAMOTEEANO GIANI LIOA Emasso

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria per Roma.

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

Attrazioni storiche: Non specificato

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO ARTIGIANATO SPA contro

310.000; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: €

810.000; Importo capitale: € 450.000; A rogito di Notaio Votta Natale in data

09/09/2008 ai nn. 18274/6773; Iscritta a Rieti in data 11/09/2008 ai nn. 10422/1424;

Note: Grava su Poggio Nativo foglio 4 particella 593 sub 1 - particella 593 sub 2 - particella 593 sub 3 - particella 593 sub 4 - particella 593 sub 5 - particella 593 sub 6
particella 593 sub 7, Poggio Nativo foglio 4 particella 593. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 5972-670 DEL 04-05-2010 derivante da frazionamento in quota del 19-03-2010 Notaio Votta Natale repertorio 20415-7993. Foglio 4 Particella 593 sub 17-18 quota n. 1 di euro 70.000 montante a 126.000 Foglio 4 Particella 593 sub 16-15 quota n. 1 di euro 80.000 montante a 144.000 Foglio 4 Particella 593 sub 11 quota n. 1 di euro 40.000 montante a 198.000 Foglio 4 Particella 593 sub 12 quota n. 1 di euro 110.000 montante a 198.000 Foglio 4 Particella 593 sub 14 quota n. 1 di euro 40.000 montante a 72.000 Foglio 4 Particella 593 sub 14 quota n. 1 di euro 40.000 montante a 72.000 Foglio 4 Particella 593 sub 14 quota n. 1 di euro 40.000 montante a 72.000

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: condominio non costituito.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente Indice di prestazione energetica: Non specificato Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

itolare/Proprietario: A favore:
Contro:
proprietario/i ante ventennio al 23/12/1996. In forza di atto di
ompravendita - a rogito di Notaio Paolo Armati, in data 12/07/1989, ai nn. 6979; trascritto a Rie
, in data 02/08/1989, ai nn. 5977/4920.

Titolare/Proprietario: A favore:

Contro:

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

Titolare/Proprietario: A favore:

Contro: \

dal 18/01/2007 al . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Notaio Germani Antonio, in data 18/01/2007, ai nn. 7938/5690; trascritto a Rieti, in data 26/01/2007, ai nn. 838/504.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso n. 35

Intestazione: Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a Costruire n. 35 del 29-12-2006 Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: variante n. 12

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n. 12 al permesso a costruire n. 35 del 29-12-2006

Per lavori: Variante per la costruzione di un fabbricato unifamiliare sito in un terreno a casali loc. Collina

in zona agricola E

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/02/2007 al n. di prot. 831

Rilascio in data 16/08/2007 al n. di prot.

Numero pratica: Variante n. 10

Intestazione:

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Variante al permesso di costruire n. 35 del 29-12-2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/02/2008 al n. di prot. 619

Rilascio in data 03/04/2008 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 3475

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attivit\(\text{\text{Testo unico}} \)

Per lavori: Frazionamento di fabbricato

Oggetto: Divisione fabbricato

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 3475

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità al titolo edilizio approvato, l'immobile è stato ingrandito e il portico posto all'ingresso è stato inglobato all'appartamento, è stato realizzato un por-



tone d'ingresso, è stata realizzata una finestra (nello spazio prima adibito a portico) non rappresentata e un piccolo soppalco sopra il cucinino.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e ripristino dell'autorizzato

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e ripristino dell'autorizzato Pratica edilizia per demolizione e ripristino, spese tecniche: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Visitations at the arms [1-1]			
Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE		
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 19 del 27.10.2008		
Zona omogenea:	Borghi recupero e risanamento		

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO CON GIARDINO E TERRAZZO (ESTERNO) POSTO AL PIANO TERRA, INGRESSO INDIPENDENTE, CON ACCESSO DA CANCELLO PEDONALE SITO IN CASALI DI POGGIO NATIVO (RI) ALLA VIA FARENSE SNC. AL PIANO TERRA L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UN INGRESSO, VANO ORIGINARIAMETE PORTICO, SOGGIORNO, CUCININO E BAGNO.

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

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 31.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL POGGIO NATIVO AL FOGLIO 4, PARTICELLA 593, SUB 11, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, CONSISTENZA 1,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 31 MQ E RENDITA EURO 104.58:

L'IMMOBILE CONFINA CON IL SUB 12 DELLA PARTICELLA 593 E VIA FARENSE. L'IMMOBILE E' STATO COSTRUITO CON PERMESSO A COSTRUIRE N. 35 DEL 29.12.2006, VARIANTE N. 12 DEL 16.08.2007, CON VARIANTE N. 10 DEL 03.04.2008, DIA PER FRAZIONAMENTO FABBRICATO N. 3475 DEL 07.08.2009, L'ABITABILITA' NON E' STATA RILASCIATA.

IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO L'IMMOBILE RISULTA INGRANDITO E IL PORTICO E' STATO TAMPONA-TO E INGLOBATO ALL'IMMOBILE, E' STATO REALIZZATO UN PORTONE D'INGRESSO, E' STATA REALIZZATA UNA FINESTRA (NELL'AREA PRIMA ADIBITA A PORTICO) E UN PICCOLO SOPPALCO NEL CUCININO.

L'IMMOBILE E' LIBERO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà
Cod. Fiscale:

Pag. **28** Ver. 3.0 Edicom Finance srl ON ON OLININAMETERANO CIAMILLICA ENVISO DO ADLIBABEO C D A NIG OA 3 SOTINH 1440/HOAGABREN-00980557

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 42,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale

condizioni: sufficienti

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane

materiale protezione: alluminio condizioni: buone

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone

Pavim. Esterna materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone

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

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

Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: con-

formità non fornita

Gas tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distri-

buzione: Serbatoio GPL conformità: certificazione non

fornita

Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete

comunale conformità: non fornita

Pag. 29 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 56 / 2022 tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribu-

zione: canali coibentati diffusori: termosifoni in allumi-

nio conformità: certificazione non fornita

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
zione	NO .

Impianto antincendio:

	The state of the s
Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO	

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione con giardi-	sup reale netta	17,00	1,00	17,00
no superficie autoriz-				

1 PA Emoseo Do: ADIBABEC S D A NG CA 3 Societt: 1-10th00101884-61-03885571-631
110A Emarca Day ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Said#: 1217-60404894
110A Emarca Day ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Said#: 1217-60404894
110A Emarca Day ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Said#: 1217-60404894
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Empire Dr. ADI IBABEC S D.A. NG CA 3 Sprintf: 12/17 MO 040488
110A Emanson Der Ablibaber & D.A. NG CA 3 Serio#: 1-42#004049
110A Emanson Der Ablibaber & D.A. NG CA 3 Serio#: 1-42#004049
110A Emanson Day Abilibaber & D.A. Nig. CA 3 Societti: 424245049.
110A Emanson Day Abilibaber & D.A. Nig. CA 3 Societti: 424245049.
I PA Emosso Do: ADI IBADEC S
I PA Emosso Do: ADI IBADEC S
I PA Emosso Do: ADI IBADEC S
I PA Emosso Do: ADI IBADEC S
I PA Emosso Do: ADI IBADEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ABI IBABEC S
I PA Emosso Do: ADI IBADEC S
I PA Emosso Do: ADI IBADEC S
I PA Emosso Do: ADI IBADEC S
I PA Emosso Do: ADI IBADEC S
I PA Emosso Do: ADI IBADEC S
I PA Emosso Do: ADI IBADEC S
IFA Emosso Do: ADI IBAD
IFA Emosso Do: ADI IBA
IN Emosso Do: ADI
IN Emosso Do: ADI
IN Emosso Do: ADI
IN Emoses Day A
IN Emoses Day A
IN Emoses Day A
IN Emosen Day
IN Emosso
IN Emosso
IN Emosso
IN Emosso
IFA Emoss
IN Emos
IN Emo
IN Em
I V VII
11 V V I
ζ.
ζ.
۲
=
=
-
5
, v
-
7
_
`∴
~
~
- 17
'n
۰
U
÷
-
ANACTE
r
=
-
7
ζ
2
CINATEEANO
7
2 5
ġ
2.5
ġ
ġ
ġ
·moto Do
ġ

zata				
terrazzo	sup reale netta	11,00	0,30	3,30
Portico autorizzato	sup reale netta	14,00		7,00
POLICO autorizzato	Supreate fiction	42,00		27,30
		·		

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti:

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo:

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

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione con giardino	17,00	€ 1.300,00	€ 22.100,00
superficie autorizzata	2.20	€ 1,300,00	€ 4.290,00
terrazzo	3,30	•	
Portico autorizzato	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00
Stima sintetica comparat	iva parametrica del corpo		€ 35.490,00
Valore corpo			€ 35.490,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo inter	0		€ 35.490,00
Valore complessivo diritt			€ 35.490,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
А	Abitazione di tipo	27,30	€ 35.490,00	€ 35.490,00
	civile [A2]			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita gi-	€ 5.323,50
udiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (
min.15%)	
Spese di ripristino e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catas-	€ 8.800,00
tale:	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 21.366,50
trova:	

Lotto: 003

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 Farense snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

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

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie variazione nel classamento del 13-09-2010 pratica n. RI0132582
- variazione del 06-11-2009 pratica n. RI0161079 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione

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

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: pratica docfa

docfa e spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Servizi presenti nella zona: Non specificato Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria per Roma.

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

ova e alla Salaria;

Attrazioni storiche: Non specificato

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

110.000 montante a 198.000 Foglio 4 Particella 593 sub 14 quota n. 1 di euro 40.000 montante a 72.000

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: condominio non costituito.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente Indice di prestazione energetica: Non specificato Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Titolare/Proprietario: A favore:

Contro:

proprietario/i ante ventennio al 18/01/2007. In forza

di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data 23/12/1996, ai nn. 10815; trascritto a Rieti, in data 16/01/1997, ai nn. 343/305.

Titolare/Proprietario: A favore:

. Contro:

dal 18/01/2007 al . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Notaio Germani Antonio, in data 18/01/2007, ai nn. 7938/5690; trascritto a Rieti, in data 26/01/2007, ai nn. 838/504.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso n. 35 Intestazione: Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a Costruire n. 35 del 29-12-2006 Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: variante n. 12 Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n. 12 al permesso a costruire n. 35 del 29-12-2006

Per lavori: Variante per la costruzione di un fabbricato unifamiliare sito in un terreno a casali loc. Collina

in zona agricola E

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/02/2007 al n. di prot. 831

Rilascio in data 16/08/2007 al n. di prot.

Numero pratica: Variante n. 10 Intestazione:

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Variante al permesso di costruire n. 35 del 29-12-2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/02/2008 al n. di prot. 619

Rilascio in data 03/04/2008 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 3475

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Frazionamento di fabbricato

Oggetto: Divisione fabbricato

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 3475

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità al titolo edilizio approvato, l'immobile è stato ingrandito e il portico posto all'ingresso è stato inglobato all'appartamento, è stato realizzato un portone d'ingresso, è stata realizzata una finestra (nello spazio prima adibito a portico) non rappresentata e un piccolo soppalco sopra il cucinino.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia per demolizione e ripristino

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

Pratica edilizia per demolizione e ripristino, spese tecniche: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Abitations at tipo civils [AE]		
Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE	
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 19 del 27.10.2008	
Zona omogenea:	Borghi recupero e risanamento	

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN APPARTAMENTO CON GIARDINO E TERRAZZO (ESTERNO) POSTO AL PIANO TERRA, INGRESSO INDIPENDENTE CON ACCESSO DA CANCELLO PEDONALE, SITO IN CASALI DI POGGIO NATIVO (RI) ALLA VIA FARENSE SNC. AL PIANO TERRA L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UN INGRESSO, VANO ORIGINARIAMETE PORTICO, SOGGIORNO, CUCININO E BAGNO.

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

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 31.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL POGGIO NATIVO AL FOGLIO 4, PARTICELLA 593, SUB 14, CATEGORIA A/2, CLASSE 4, CONSISTENZA 1,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 31 MQ E RENDITA EURO 104,58;

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

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

IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO L'IMMOBILE RISULTA INGRANDITO E IL PORTICO E' STATO TAMPONA-TO E INGLOBATO ALL'IMMOBILE, E' STATO REALIZZATO UN PORTONE D'INGRESSO, E' STATA REALIZZATA UNA FINESTRA (NELL'AREA DESTINATA A PORTICO) E UN PICCOLO SOPPALCO NEL CUCININO. 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 47,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale

condizioni: sufficienti

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane

materiale protezione: alluminio condizioni: buone

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone

Pavim. Esterna materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone

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

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

Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: con-

formità non fornita

Gas tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distri-

buzione: Serbatoio GPL conformità: certificazione non

fornita

Idrico

Eirmata Dar DI IONIDAMCTEEANIO GIANII 110A Emassa Dar ADI IRADEC C D A NIC CA 3 Caria III- 1447KMAGABARGHAD9875KTRA3KA

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete

comunale conformità: non fornita

Termico

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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	
zione	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
	1

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione con giardi- no superficie autoriz- zata	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
terrazzo	sup reale netta	12,00	0,30	3,60
Portico	sup reale netta	14,00	0,50	7,00
		47,00		31,60

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti:

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

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





8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione con giardino superficie autorizzata	21,00	€ 1.300,00	€ 27.300,00
terrazzo	3,60	€ 1.300,00	€ 4.680,00
Portico	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00
Stima sintetica comparat	iva parametrica del corpo		€ 41.080,00
Valore corpo			€ 41.080,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intere	D		€ 41.080,00
Valore complessivo diritt	o e quota		€ 41.080,00

Riepilogo:

IIII IID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Abitazione di tipo	31,60	€ 41.080,00	€ 41.080,00
	civile [A2]			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita gi-	€ 6.162,00
udiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (
min.15%)	
Spese di ripristino e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catas-	€ 8.800,00
tale:	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0.00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 26.118,00
trova:	

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.

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

Quota e tipologia del diritto		
1/1 di	Piena proprietà	
Cod. Fiscale:		
Eventuali comproprietari:		
Nessuno		

Identificato al catasto Fabbricati:

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

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie variazione nel classamento del 13-09-2010 pratica n. RI0132582
- variazione del 06-11-2009 pratica n. RI0161079 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Bene comune non censibile al sub 18

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è destinato a locale deposito magazzino, al momento del sopralluogo risulta utilizzato come abitazione. E' composto da soggiorno, cucina, due camere e due bagni, cabina armadio, lavanderia e ripostiglio, nel magazzino non è rappresentato un tramezzo basso, una colonna ed è stata traslata una porta per l'accesso al ripostiglio. L'accesso al magazzino è stato trasformato ed è stato realizzato un portone d'ingresso e una porta-finestra.

Regolarizzabili mediante: docfa

docfa e spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria per Roma.

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

ova e alla Salaria; .

Attrazioni storiche: Non specificato

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:



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

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: condominio non costituito.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente Indice di prestazione energetica: Non specificato Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato





6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A favore:

Contro:

proprietario/i ante ventennio al 23/12/1996. In forza di atto di

compravendita - a rogito di Notaio Paolo Armati, in data 12/07/1989, ai nn. 6979; trascritto a Rie-

ti, in data 02/08/1989, ai nn. 5977/4920.

Titolare/Proprietario: A favore:

Contro:

proprietario/i ante ventennio al 18/01/2007. In forza

di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppina Casazza, in data 23/12/1996, ai nn.

10815; trascritto a Rieti, in data 16/01/1997, ai nn. 343/305.

Titolare/Proprietario: A favore:

Contro:

al . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di Notaio Germani Antonio, in data 18/01/2007, ai nn. 7938/5690; trascritto a Rieti, in data 26/01/2007, ai nn. 838/504.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso n. 35

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a Costruire n. 35 del 29-12-2006 Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: variante n. 12

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n. 12 al permesso a costruire n. 35 del 29-12-2006

Per lavori: Variante per la costruzione di un fabbricato unifamiliare sito in un terreno a casali loc. Collina

in zona agricola E

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/02/2007 al n. di prot. 831

Rilascio in data 16/08/2007 al n. di prot.

Numero pratica: Variante n. 10

Intestazione:

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Variante al permesso di costruire n. 35 del 29-12-2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/02/2008 al n. di prot. 619

Rilascio in data 03/04/2008 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Pag. 45 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Numero pratica: 3475

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Frazionamento di fabbricato

Oggetto: Divisione fabbricato

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 3475

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità al titolo edilizio approvato, l'immobile la cui destinazione d'uso è deposito-magazzino, al momento del sopralluogo risulta utilizzato come abitazione. E' composto da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni, cabina armadio, lavanderia e ripostiglio, nel magazzino non è rappresentato un tramezzo basso ed è stata traslata una porta per l'accesso al ripostiglio. L'accesso al magazzino è stato trasformato con un portone d'ingresso e una porta-finestra. All'esterno nel progetto sono rappresentate delle scale che invece non sono state realizzate.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia per demolizione e ripristino

Descrizione delle opere da sanare: Pratica edilizia per demolizione e ripristino

Pratica edilizia per demolizione e ripristino spese tecniche: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 19 del 27.10.2008
Zona omogenea:	Borghi recupero e risanamento

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN LOCALE AD USO GARAGE/MAGAZZINO OGGI UTILIZZA-

FIRMAN DO DIONIDAMSTERAND CIANI LICA EMAGOO DO ADIBADED S D.A. NIC CA 3 SAGAH 44.74 HADABABABAAD3895FFARSAND

TO COME APPARTAMENTO, CON GIARDINO (BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB 18) POSTO AL PIANO TERRA, INGRESSO INDIPENDENTE DA REALIZZARE SULLA VIA FARENSE E ATTUALMETE CARRABILE DA STRADA INTERPODERALE ADIACENTE GIRDINO, SITO IN CASALI DI POGGIO NATIVO (RI) ALLA VIA FARENSE SNC.

AL PIANO TERRA L'IMMOBILE E' COMPOSTO DA UN INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, VANO LAVANDERIA. RIPOSTIGLIO, DUE BAGNI, DUE CAMERE E VANO CABINA ARMADIO.

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

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 110.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL POGGIO NATIVO AL FOGLIO 4, PARTICELLA 593, SUB 17, CATEGORIA C/2, CLASSE 7, CONSISTENZA 110 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 124 MQ E RENDITA EURO 238,60, E BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB 18;

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

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

IN DIFFORMITA' AL TITOLO EDILIZIO E' STATA CAMBIATA LA DESTINAZIONE D'USO, E' STATO REALIZZATO UN PORTONE D'INGRESSO E UNA FINESTRA (AL POSTO DI UNA GRANDE APERTURA) NEL LOCALE AD USO CANTINA E' STATA TRASLATA UNA PORTA PER L'ACCESSO AL RIPOSTIGLIO E' STATO REALIZZATO MURETTO, NEGLI ALTRI LOCALI AD USO CANTINA E' STATA REALIZZATA UNA CUCINA E ALTRE DUE CAMERE, ALL'ESTERNO NON SONO STATE REALIZZATE DELLE SCALE IN DIFFORMITA' AL PROGETTO.

L'IMMOBILE E' LIBERO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 de Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mg 116,00

E' posto al piano: seminterrato-terra L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale

condizioni: buone

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane

materiale protezione: alluminio condizioni: buone

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone

Pavim. Esterna materiale: piastrelle in ceramica condizioni: scarse

Pag. 47 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Pavim. Interna

materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: bagno materiale: piastelle in ceramica condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: cucina materiale: piastelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: con-

formità non fornita

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete

comunale conformità: non fornita

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribu-

zione: canali coibentati diffusori: termosifoni in allumi-

nio conformità: certificazione non fornita

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

1	
¥	
=	
ä	
~	
£	
S	
•	
.ć	
₹	
ģ	
4	
900	
ŭ	
ã	
à	
ととものと	
ξ	
C	
4	
٠,	
ŗ	
7	
- ?	
`	
•	
Ė	
-	
¥.:-	
1	
ù	
•	
<	
C	
C	
=	
æ	
<	
Ω	
ш	
ti	
U	
11	
ADE	
Ω	
•	
α	
_	
Ξ	
ō	
~	
<	
۲.	
ċ	
ċ	
ć	
ċ	
ċ	
ċ	
ċ	
ċ	
ċ	
moses Day	
ċ	
Emoceo Da	
A Emoceon Day	
A Emoceon Day	
A Emoceon Day	
Emoceo Da	
IIOA Emacea Day	
HILLA Emoceon Day	
HILLA Emoceon Day	
INI I ION Emoceo Day	
INI I ION Emoceo Day	
INI I ION Emoceo Day	
CIANI I ICA Emoceo Da	
CIANI I ICA Emoceo Da	
CIANI LICA Emoceo Da	
CIANI LICA Emoceo Da	
CIANI LICA Emoceo Da	
ANIO CIANI I IOA Emosso Da	
ANIO CIANI I IOA Emosso Da	
ANIO CIANI I IOA Emosso Da	
TEANIO CIANI LICA Emoceo Do	
TEANIO CIANI LICA Emoceo Do	
TEANIO CIANI LICA Emoceo Do	
ANIO CIANI I IOA Emosso Da	
ACTEEANO CIANI I IOA Emacea Dar	
ACTEEANO CIANI I IOA Emacea Dar	
AMETEEANIO CIANI LICA Emosso Da	
ACTEEANO CIANI I IOA Emacea Dar	
IONIDANACTEEANIO CIANII I IOA Emacea Daria	
IONIDANACTEEANIO CIANII I IOA Emacea Daria	
AMETEEANIO CIANI LICA Emosso Da	
IONIDANACTEEANIO CIANII I IOA Emacea Daria	
A. OLIONIDAMETEEANIO CIANII LICA Emasso Daria	
A. OLIONIDAMETEEANIO CIANII LICA Emasso Daria	
DAY OF IONIDANACTEEANIO CIANIS SION EMOCES DAY	
DAY OF IONIDANACTEEANIO CIANIE LICA EMOCES DAY	
DAY OF IONIDANACTEEANIO CIANIE LICA EMOCES DAY	
TO CONTINUE TEEANIO DIANI LICA EMOCES DO	
TO CONTINUE TEEANIO DIANI LICA EMOCES DO	
TO CONTINUE TEEANIO DIANI LICA EMOCES DO	
TO CONTINUE TEEANIO DIANI LICA EMOCES DO	
TO CONTINUE TEEANIO DIANI LICA EMOCES DO	
THOUSE DOT OF INDIVIDABLE TEEANIO CIANIFUL FOR EMOCON DOT	
TO CONTINUE TEEANIO DIANI LICA EMOCES DO	
TO CONTINUE TEEANIO DIANI LICA EMOCES DO	

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO	
zione		

Impianto antincendio:

	estata taranta anta antinopolio	NO .
1	Esiste impianto antincendio	110
	·	

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Immobile ad uso cantina con giardino e bene comune non censibile	sup reale netta	116,00	1,00	116,00
		116,00		116,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

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

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

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

Stillia Silitetica comparativa p	arametrica (sempini	cata, e 75.100,00.	
Destinazione Supe	erficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Immobile ad uso canti- na con giardino e bene	116,00	€ 650,00	€ 75.400,00
comune non censibile			
Stima sintetica comparativa par	rametrica del corpo		€ 75.400,00
Valore corpo			€ 75.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.400,00
Valore complessivo diritto e qu	ota		€ 75.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
Α	Abitazione di tipo	116,00	€ 75.400,00	€ 75.400,00
	civile [A2]			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita gi-	€ 11.310,00
udiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (
min.15%)	
Spese di ripristino e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catas-	€ 10.800,00
tale:	
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 53.290,00
trova:	

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.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Casali di Poggio Nativo, Via Farense snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Pie

🖢 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 4, particella 593, subalterno 16, indirizzo Via Farense snc, interno 2, piano S1, comune Poggio Nativo, categoria C/2, classe 7, consistenza 124 mg, superficie 136 mg,

S1, comune Poggio Nativo, categoria C/2, classe 7, consistenza 124 mq, superficie 136 mq, rendita \leqslant 268,97

<u>Derivante da:</u> - variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie - variazione nel classamento del 13-09-2010 pratica n. RI0132582 - variazione del 06-11-2009 pratica n. RI0161079 diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Bene comune non censibile sub15

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

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile destinato a locale deposito magazzino, al momento del sopralluogo risulta utilizzato come abitazione. E' composto da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. Nel locale prima destinato a garage, non è rappresentato un tramezzo realizzato in cartongesso dove è stata realizzata una camera senza finestra. E' stato realizzato un corridoio, in un vano è stato realizzato un bagno non rappresentato in pianta. In due locali sono state adibite due camere, nel locale adiacente l'ingresso è stata posta la cucina e il locale adiacente il bagno rappresentato viene utilizzato come ripostiglio. L'ingresso al magazzino è stato trasformato con un portone d'ingresso e una porta-finestra.

Regolarizzabili mediante: docfa

docfa: € 800,00 Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Pag. 51 Ver. 3.0 Edicom Finance srl



AN DE DE INNIAMETERAND GIANI LICA FORCE DE A BILLABER C D A N.C. DE CANGA # AAAAHADABABABAADABPETABA

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria per Roma.

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

alla Salaria; .

Attrazioni storiche: Non specificato

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

3. STATO DI POSSESSO:

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

Note: Il canone congruo considerando l'attuale momento di mercato corrisponde ad un valore tra 280,00/320,00 Euro mensili

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa conjugale:

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:

Eirmata Dar Olionidabacteeanio Cianii I ica Emarca Dar Adi Irader e da aic ra 2 carial# 444746014048846440098756746340

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

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-

to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: condominio non costituito.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente Indice di prestazione energetica: Non specificato Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Eirmato Dar Olionioansteeanio Gianii Iioa Emarco Dar Adiibadeo s da ang as soria#. 1243460104884642018956746340

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Contro: Contro

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

Titolare/Proprietario: A favore:

Contro:

Contr

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso n. 35 Intestazione: Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a Costruire n. 35 del 29-12-2006 Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: variante n. 12 Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n. 12 al permesso a costruire n. 35 del 29-12-2006

Per lavori: Variante per la costruzione di un fabbricato unifamiliare sito in un terreno a casali loc. Collina

in zona agricola E

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/02/2007 al n. di prot. 831

Rilascio in data 16/08/2007 al n. di prot.

Numero pratica: Variante n. 10 Intestazione:

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Variante al permesso di costruire n. 35 del 29-12-2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/02/2008 al n. di prot. 619

Rilascio in data 03/04/2008 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata. Numero pratica: 3475

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Frazionamento di fabbricato

Oggetto: Divisione fabbricato

Presentazione in data 07/08/2009 al n. di prot. 3475

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità al titolo edilizio approvato, l'immobile destinato a locale deposito magazzino, al momento del sopralluogo è utilizzato come abitazione. E' composto da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. Nel locale prima destinato a garage, non è rappresentato un tramezzo realizzato in cartongesso dove è stata realizzata una camera senza finestra. E' stato realizzato un corridoio, in un vano è stato realizzato un bagno non rappresentato in pianta. In due locali sono state adibite due camere, nel locale adiacente l'ingresso è stata posta la cucina e il locale adiacente il bagno rappresentato viene utilizzato come ripostiglio. L'ingresso al magazzino è stato trasformato con un portone d'ingresso e una porta-finestra.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia per demolizione e ripristino Descrizione delle opere da sanare: pratica edilizia per demolizione e ripristino pratica edilizia per demolizione e ripristino spese tecniche: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	PIANO REGOLATORE GENERALE		
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 19 del 27.10.2008		
Zona omogenea:	Borghi recupero e risanamento		

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A

QUOTA PARI A 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI UN LOCALE AD USO GARAGE/MAGAZZINO OGGI UTILIZZA-TO COME APPARTAMENTO, CON GIARDINO (BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB 15) POSTO AL PIANO TERRA, INGRESSO INDIPENDENTE DA CANCELLO CARRABILE, SITO IN CASALI DI POGGIO NATIVO (RI) ALLA VIA FARENSE SNC.

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 124.

L'IMMOBILE E' CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL POGGIO NATIVO AL FOGLIO 4, PARTICELLA 593, SUB 16, CATEGORIA C/2, CLASSE 7, CONSISTENZA 124 MQ, SUPERFICIE CATASTALE 136 MQ E RENDITA EURO 268.97. E BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB 15;

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

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

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

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

L'IMMOBILE E' OCCUPATO.

CAMERE E RIPOSTIGLIO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di pprietà

Cod. Fiscale: 09249081002 Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 125,00

E' posto al piano: seminterrato/terra L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale

condizioni: buone

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane

materiale protezione: alluminio condizioni: buone

Infissi interni

tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone

Pavim, Esterna

materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente materiale: blindato condizioni: buone

Pag. 56 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

NIC FA 3 Societt 1017hf0010488fhshaggegstrephash Eirmoto Do: OliONIDAMCTEEANIO GIANII IIOA Emosso

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: con-

formità non fornita

Gas

tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distri-

buzione: BOMBOLA A GAS conformità: certificazione

non fornita

Idrico

tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete

comunale condizioni: sufficienti conformità: non fornita

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribu-

zione: canali coibentati diffusori: termosifoni in allumi-

nio conformità: certificazione non fornita

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

IBADEC O D A NIC CA 3 CAMAH 1447HMADABBARAHADABPAFTARAHA ICA TONIDAMETERANIO CIANI LICA Emoceo Do. ADI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO	
zione		

Impianto antincendio:

to the transfer of a matter and the	l NO
Esiste impianto antincendio	NO
	~~~}

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Immobile destinato a cantina con giardino e bene comune non censibile	sup reale netta	125,00	1,00	125,00
		125,00		125,00

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 56 / 2022 conto delle caratteristiche dei luoghi e degli immobili oggetto di esecuzione, si determina il più probabile valore venale unitario prudenziale, come segue:

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

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

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

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

Destinazione Supe	ficie Equivalente V	alore Unitario V	alore Complessivo
Immobile destinato a	125,00	€ 650,00	€ 81.250,00
cantina con giardino e			
bene comune non cen-			
sibile			
China sinhahira annonantiya naw	matrico dal carno		€ 81.250,00
Stima sintetica comparativa para	imetrica dei corpo		•
Valore corpo			€ 81.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.250,00
Valore complessivo diritto e quo	ta		€ 81.250,00

Riepilogo:

ebepo.				
ID ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me-	Valore diritto e
			dio ponderale	quota
A	Magazzini e locali	125,00	€ 81.250,00	€ 81.250,00
	di deposito [C2]			

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita gi-	€ 12.187,50
udiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	
(min.15%)	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 58.262,50
trova:	

Data generazione:

23-03-2023

Firmato Da. OI IONIDAMETEEANIO CIANII I ICA Emacca Da. ADI IBADEC

L'Esperto alla stima AGENTE IMMOBILIARE Gianluca Quondamstefano