

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **89/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-09-2020

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE GIANLUCA VERICO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Ing. Simone Marini
Codice fiscale: MRNSMN83L21H282B
Partita IVA: 01075420578
Studio in: via G. Gregori, 4 - 02100 Rieti
Telefono: 3406037252
Fax: 0746760341
Email: ing.marini.simone@gmail.com
Pec: simone.marini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via G. Marconi, 17 - via Principe Amedeo, 1 - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A.1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, foglio 9, particella 70, subalterno 5, indirizzo via Principe Amedeo, 1, piano T, comune Castelnuovo di Farfa, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 85 mq, rendita € 162,68

Lotto: 002

Corpo: A.2

Categoria: Negozio [N]

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, foglio 9, particella 70, subalterno 6, indirizzo via Guglielmo Marconi, 17, piano T, comune Castelnuovo di Farfa, categoria C/1, classe 4, consistenza 17 mq, superficie 26 mq, rendita € 188,76

2. Stato di possesso

Bene: via G. Marconi, 17 - via Principe Amedeo, 1 - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A.1

Possesso: Libero

Lotto: 002

Corpo: A.2

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via G. Marconi, 17 - via Principe Amedeo, 1 - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A.1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002

Corpo: A.2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via G. Marconi, 17 - via Principe Amedeo, 1 - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A.1

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: 002

Corpo: A.2

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via G. Marconi, 17 - via Principe Amedeo, 1 - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A.1

Comproprietari: Nessuno, oltre il debitore esecutato

Lotto: 002

Corpo: A.2

Comproprietari: Nessuno, oltre il debitore esecutato

6. Misure Penali

Beni: via G. Marconi, 17 - via Principe Amedeo, 1 - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A.1

Misure Penali: NO

Lotto: 002

Corpo: A.2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via G. Marconi, 17 - via Principe Amedeo, 1 - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Corpo: A.1

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Nel ventennio anteriore al pignoramento i titoli di acquisto risultano tutti trascritti, comprese le accettazioni tacite citate nel seguito relativamente alle successioni legittime e testamentarie trascritte. Tuttavia, oltre il ventennio, preme rilevare all'attenzione del G.E. che non risulta essere presente, agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti l'accettazione tacita dell'eredità derivante dalla successione legittima in morte del sig. OMISSIS, reg. a Poggio Mirteto il 12/04/1952 al n. 9 vol. 250 e trascritta a Rieti in data 24/06/1952 al n. 1292 di formalità.

Lotto: 002

Corpo: A.2

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Nel ventennio anteriore al pignoramento i titoli di acquisto risultano tutti trascritti, comprese le accettazioni tacite citate nel seguito rela-

tivamente alle successioni legittime e testamentarie trascritte. Tuttavia, oltre il ventennio, preme rilevare all'attenzione del G.E. che non risulta essere presente, agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti l'accettazione tacita dell'eredità derivante dalla successione legittima in morte del sig. OMISSIS, reg. a Poggio Mirteto il 12/04/1952 al n. 9 vol. 250 e trascritta a Rieti in data 24/06/1952 al n. 1292 di formalità.

8. Prezzo

Bene: via G. Marconi, 17 - via Principe Amedeo, 1 - Castelnuovo Di Farfa (RI) - 02031

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 59.312,50

Lotto: 002

Valore complessivo intero: 20.000,00

Beni in Castelnuovo Di Farfa (RI)
Località/Frazione
via G. Marconi, 17 - via Principe Amedeo, 1

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? Nel ventennio anteriore al pignoramento i titoli di acquisto risultano tutti trascritti, comprese le accettazioni tacite citate nel seguito relativamente alle successioni legittime e testamentarie trascritte. Tuttavia, oltre il ventennio, preme rilevare all'attenzione del G.E. che non risulta essere presente, agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti l'accettazione tacita dell'eredità derivante dalla successione legittima in morte del sig. OMISSIS, reg. a Poggio Mirteto il 12/04/1952 al n. 9 vol. 250 e trascritta a Rieti in data 24/06/1952 al n. 1292 di formalità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Castelnuovo Di Farfa (RI) CAP: 02031, via Principe Amedeo, 1

Note: Trattasi di unità immobiliare a destinazione di civile abitazione sita in via Principe Amedeo, 1 nel pieno centro storico di Castelnuovo di Farfa (RI).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: in data 05/03/2016 la sig.ra OMISSIS risulta essere deceduta; in data 17/07/2018 è stata fissata istanza di fissazione di un termine per l'accettazione dell'eredità da parte dell'erede sig.ra OMISSIS; seguito della rinuncia all'eredità da parte dell'erede sig.ra OMISSIS, con Decreto di nomina curatore del 22/01/2019 n. 174/2019 il Tribunale Ordinario di Rieti ha nominato curatore dell'eredità giacente OMISSIS.
Eventuali comproprietari: Nessuno oltre il debitore esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, foglio 9, particella 70, subalterno 5, indirizzo via Principe Amedeo, 1, piano T, comune Castelnuovo di Farfa, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie 85 mq, rendita € 162,68

Derivante da: Atto di compravendita in data 19/04/2010 n. rep. 83141, n. racc. 23921, a rogito notaio OMISSIS, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 21/04/2010 ai n.ri 5269 di R.G. e 3841 di R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta appartenere ad un aggregato murario al di sopra del quale si trovato altre unità immobiliari, ma non risulta essere stato rinvenuto un Regolamento di Condominio che disciplini le parti comuni (che nel caso sarebbero solo la facciata ed il tetto, avendo un ingresso indipendente direttamente dalla via comunale) e che riporti una ripartizione dei millesimi di proprietà utili alla disciplina della ripartizione delle spese sulle parti comuni tra le unità presenti.

Confini: L'unità immobiliare confina a nord con via Principe Amedeo, ad est con il sub. 6 della stessa particella appartenente alla medesima ditta e con altro sub. della stessa particella ma intestato a ditta diversa; a sud e ad ovest confina con altro sub. della stessa particella ma intestato a ditta diversa

Note: Catastalmente l'u.imm. deriva dal frazionamento con cambio di destinazione d'uso, variazione del 18/01/2007 prot. RI0007521, in atti dal 18/01/2007, che ha soppresso l'originario sub. 3 ed originato gli attuali subb. 5 e 6.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi difformità nella planimetria catastale agli atti consistenti nella diversa rappresentazione, rispetto al reale stato attuale rilevato, di porte interne, dei gradini delle scale e delle murature perimetrali presenti (nicchie e/o rientranze).

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA con presentazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione della mappa catastale con fedele ridisegno di gradini, porte e murature.

pratica DOCFA con presentazione nuova planimetria (spese tecniche+oneri catastali): € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della procedura è sito nel pieno centro storico del Comune di Casteluovo di Farfa (RI), in una zona ben curata.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: centro storico a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia (buona), banca (buona), servizi commerciali al dettaglio (buona), scuola elementare (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Fara in Sabina.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale di Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Santa Maria di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria SS4 per Roma 9 km, Autostrada A1 Roma-Napoli 25 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata essere non occupata.

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 45.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 19/04/2010 ai nn. 83142/23922; Iscritto/trascritto a Rieti in data 21/04/2010 ai nn. 5270/840

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 21/06/2019 ai nn. 601/2019 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/07/2019 ai nn. 5262/4251;

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: non rilevabili

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabili

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevabili. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta appartenere ad un aggregato murario al di sopra del quale si trovano altre unità immobiliari appartenenti ad altre ditte, ma non risulta essere stato rinvenuto un Regolamento di Condominio che disciplini le parti comuni (che nel caso sarebbero solo la facciata ed il tetto, avendo un ingresso indipendente direttamente dalla via comunale) e che riporti una ripartizione dei millesimi di proprietà.

Millesimi di proprietà: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta appartenere ad un aggregato murario al di sopra del quale si trovano altre unità immobiliari appartenenti ad altre ditte, ma non risulta essere stato rinvenuto un Regolamento di Condominio che disciplini le parti comuni (che nel caso sarebbero solo la facciata ed il tetto, avendo un ingresso indipendente direttamente dalla via comunale) e che riporti una ripartizione dei millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - sono presenti barriere architettoniche rappresentate da gradini di scale sia per l'accesso dall'esterno che tra gli ambienti interni

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe "F" - I.P.E.: 185,254 KWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Da quanto è stato possibile riscontrare con l'accesso agli atti al Comune ed in sede di sopralluogo anche con il Curatore, l'unità immobiliare non è dotata alla data attuale di un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità. Pertanto, come da incarico assegnato da parte del G.E., si è provveduto a reperire tutta la documentazione tecnica necessaria sugli impianti rilevati e alla data odierna installati a servizio dell'abitazione, e a redigere l'A.P.E. seguendo le procedure di calcolo dettate dalle norme tecniche vigenti, e depositandone altresì copia alla Regione Lazio come prescritto dalla Legge Regionale vigente in materia.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/07/1920 al 12/04/1952 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 06/07/1920, ai nn. 3019; trascritto a Rieti, in data 02/07/1921, ai nn. /1405.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (propr. per 1/3) OMISSIS (propr. per 1/3) OMISSIS (propr. per 1/3) dal 12/04/1952 al 27/02/1987 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risulta essere presente, agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti l'accettazione tacita dell'eredità derivante dalla successione legittima in morte del sig. OMISSIS, reg. a Poggio Mirteto il 12/04/1952 al n. 9 vol. 250 e trascritta a Rieti in data 24/06/1952 al n. 1292 di formalità.; registrato a Poggio Mirteto, in data 12/04/1952, ai nn. 9/vol 250; trascritto a Rieti, in data 24/06/1952, ai nn. /1292.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (propr. per 1/3) OMISSIS (propr. per 1/3) OMISSIS (propr. per 1/6) OMISSIS (propr. per 1/6) dal 27/02/1987 al 14/10/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 08/05/1989, ai nn. 33/793; trascritto a Rieti, in data 30/06/1989, ai nn. 5102/4144.

Note: La quota di 1/3 del sig. OMISSIS, in virtù della rinuncia della coniuge OMISSIS, è stata trasferita in pari quota di 1/6 ai figli OMISSIS e OMISSIS. Risulta essere stata trascritta a Rieti l'accettazione tacita dell'eredità del sig. OMISSIS, in data 24-07-2019 ai n.ri 5783/4666 RG/RP

Titolare/Proprietario: OMISSIS (propr. per 2/3) OMISSIS (propr. per 1/6) OMISSIS (propr. per 1/6) dal 14/10/2003 al 13/02/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 24/05/2005, ai nn. 8/1503; trascritto a Rieti, in data 19/05/2006, ai nn. 4509/2844.

Note: Con successione testamentaria in morte della sig.ra OMISSIS, regolamentata da testamento olografo pubblicato con atto in data 17-11-2003 n. 46651/12626 di rep. notaio OMISSIS, la piena proprietà della quota di 1/3 dei beni si trasferì al fratello OMISSIS. Risulta essere stata trascritta a Rieti l'accettazione tacita dell'eredità della sig.ra OMISSIS, in data 24-07-2019 ai n.ri 5784/4667 RG/RP

Titolare/Proprietario: OMISSIS (propr. per 1/2) OMISSIS (propr. per 1/2) dal 13/02/2005 al 11/07/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o

espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 07/04/2006, ai nn. 32/1526/6; trascritto a Rieti, in data 12/03/2008, ai nn. 3063/2355.

Note: Con successione legittima in morte del sig. OMISSIS, la piena proprietà della quota di 2/3 dei beni si trasferì ai nipoti OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/3 ciascuno. Risulta essere stata trascritta a Rieti l'accettazione tacita dell'eredità del sig. OMISSIS, in data 20-02-2008 ai n.ri 2115/1669 RG/RP. La successione è stata altresì trascritta in rettifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti il 25/03/2010 ai nn. 4012/2971 di RG/RP.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/07/2006 al 19/04/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 11/07/2006, ai nn. 66650/17635; trascritto a Rieti, in data 14/07/2006, ai nn. 6370/4125.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 19/04/2010, ai nn. 83141/23921; trascritto a Rieti, in data 21/04/2010, ai nn. 5269/3841.

Note: In data 05/03/2016 la sig.ra OMISSIS è deceduta; in data 17/07/2018 è stata formulata istanza di fissazione di un termine per l'accettazione dell'eredità della sig.ra OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS, nata a Cuneo il 09/10/1981; in data 17/01/2019 avanti al Tribunale Ordinario di Rieti la sig.ra OMISSIS ha dichiarato di non voler accettare l'eredità di che trattasi. A seguito di tale dichiarazione dell'erede, in data 18/01/2019 è stato fatto ricorso per nomina dell'eredità giacente di OMISSIS e con decreto di nomina curatore del 22/01/2019 n. 174/2019 Cronologico RG 75/2019 il Tribunale Ordinario di Rieti ha nominato curatore dell'eredità giacente OMISSIS del Foro di Rieti (giuramento prestato in data 24/01/2019).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 29/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso di Costruire n. 7 del 19/10/2006

Per lavori: di Cambio della destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot.

Rilascio in data 19/10/2006 al n. di prot.

NOTE: Come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con attestazione prot. 1243 del 05.03.2020 agli atti dell'Ufficio Tecnico non risulta essere presente l'agibilità/abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n. 7/2006, rispetto allo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo sono emerse lievi difformità relativamente alla posizione di alcune porte, alla rappresentazione di aperture e alla rappresentazione dei gradini di alcune scale, che richiedono comunque la presentazione di un elaborato di esatta rappresentazione grafica in rettifica di quella agli atti e propedeutica alla regolarizzazione catastale specificata in altra sezione della presente

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa posizione di alcune porte, parziale e difforme rappresenta-

zione di aperture e lieve difformità nella rappresentazione dei gradini di alcune scale

CILA in sanatoria: € 1.600,00

Oneri Totali: € 1.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 906 del 21/12/2006
Zona omogenea:	A-Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 23- Zona A: Centro Storico. La zona A comprende nuclei e singoli edifici ritenuti d'interesse storico, artistico, o di particolare pregio ambientale. Nell'ambito della zona A qualunque intervento edilizio, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, che riguardino esclusivamente opere interne alle singole unità immobiliari, e di ristrutturazione, in genere, che non comportino aumento della volumetria esistente, né della sagoma, né tantomeno alterazioni dei prospetti del fabbricato oggetto dell'intervento, è subordinato all'approvazione del Piano Particolareggiato. La zona A è destinata prevalentemente alla residenza. Le destinazioni d'uso esistenti possono essere modificate senza aggregazioni di unità immobiliari ed alterazioni delle tipologie edilizie.

Note sulla conformità: Come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con attestazione prot. 1243 del 05.03.2020, la costruzione del fabbricato, nel suo complesso, risale ad epoca antecedente l'anno 1967; non risultano agli atti pratiche di condono edilizio ai sensi e per gli effetti delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A.1**

L'unità immobiliare oggetto della procedura, a destinazione di civile abitazione, si sviluppa unicamente al piano terra della palazzina di appartenenza e funzionalmente si distribuisce attraverso una cucina/sala da pranzo (alla quale si accede direttamente dall'antistante via comunale denominata via Principe Amedeo), un soggiorno direttamente collegato al vano cucina, un ripostiglio, una camera da letto, un disimpegno ed

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **scarse**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	alla data del sopralluogo, non è risultata essere presente la Dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a metano
Potenza nominale	alla data del sopralluogo risulta essere stata asportata la caldaia a metano per il riscaldamento degli ambienti; è presente un boiler elettrico nel bagno per la produzione di A:C.S. (per il quale, vista la mancanza di corrente elettrica, non è stato possibile verificarne la funzionalità).
Epoca di realizzazione/adequamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	alla data del sopralluogo, non è risultata essere presente la Dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione piano terra	sup reale lorda	85,00	1,00	85,00
		85,00		85,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Castelnuovo di Farfa (RI)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, ivi compresi Co-muni confinanti e siti nelle immediate vicinanze del bene oggetto della procedura, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà 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 si-mili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Castelnuovo di Farfa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Castelnuovo di Farfa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Osteria Nuova di Frasso Sabino, Passo Corese di Fara in Sabina, agenzie immobiliari online, O.M.I. c/o Agenzia delle Entrate di Rieti;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardanti immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato O.M.I. più recenti, e reperiti presso agenzie immobiliari online e site nelle immediate vicinanze, per tipologie edilizie simili a quella oggetto della procedura.

8.3 Valutazione corpi:

A.1. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra	85,00	€ 850,00	€ 72.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.250,00
Valore corpo			€ 72.250,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 72.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A.1	Abitazione di tipo economico [A3]	85,00	€ 72.250,00	€ 72.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 10.837,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.312,50
---	--------------------

Lotto: 002

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Nel ventennio anteriore al pignoramento i titoli di acquisto risultano tutti trascritti, comprese le accettazioni tacite citate nel seguito relativamente alle successioni legittime e testamentarie trascritte. Tuttavia, oltre il ventennio, preme rilevare all'attenzione del G.E. che non risulta essere presente, agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti l'accettazione tacita dell'eredità derivante dalla successione legittima in morte del sig. OMISSIS, reg. a Poggio Mirteto il 12/04/1952 al n. 9 vol. 250 e trascritta a Rieti in data 24/06/1952 al n. 1292 di formalità.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.2.

Negozio [N] sito in Castelnuovo Di Farfa (RI) CAP: 02031, via Guglielmo Marconi, 17

Note: Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale sita in via Guglielmo Marconi, 17 nel pieno centro storico di Castelnuovo di Farfa

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

In data 05/03/2016 la sig.ra OMISSIS è deceduta; in data 17/07/2018 è stata formulata istanza di fissazione di un termine per l'accettazione dell'eredità della sig.ra OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS, nata [REDACTED] in data 17/01/2019 avanti al Tribunale Ordinario di Rieti la sig.ra OMISSIS ha dichiarato di non voler accettare l'eredità di che trattasi. A seguito di tale dichiarazione dell'erede, in data 18/01/2019 è stato fatto ricorso per nomina dell'eredità giacente di OMISSIS e con decreto di nomina curatore del 22/01/2019 n. 174/2019 Cronologico RG 75/2019 il Tribunale Ordinario di Rieti ha nominato curatore dell'eredità giacente OMISSIS del Foro di Rieti (giuramento prestato in data 24/01/2019).

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre il debitore esecutato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, foglio 9, particella 70, subalterno 6, indirizzo via Guglielmo Marconi, 17, piano T, comune Castelnuovo di Farfa, categoria C/1, classe 4, consistenza 17 mq, superficie 26 mq, rendita € 188,76

Derivante da: Atto di compravendita in data 19/04/2010 n. rep. 83141, n. racc. 23921, a rogito notaio OMISSIS, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Rieti in data 21/04/2010 ai n.ri 5269 di R.G. e 3841 di R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta appartenere ad un aggregato murario al di sopra del quale si trovato altre unità immobiliari, ma non risulta essere stato rinvenuto un Regolamento di Condominio che disciplini le parti comuni (che nel caso sarebbero solo la facciata ed il tetto, avendo un ingresso indipendente direttamente dalla via comunale) e che riporti una ripartizione dei millesimi di proprietà.

Confini: L'unità immobiliare confina a nord con via Principe Amedeo, ad est con la via Guglielmo Marconi, ad ovest con altro sub. della stessa particella ed intestato alla stessa ditta; a sud confina con altro sub. della stessa particella ma intestato a ditta diversa

Note: Catastalmente l'u.imm. deriva dal frazionamento con cambio di destinazione d'uso, variazione del 18/01/2007 prot. RI0007521, in atti dal 18/01/2007, che ha soppresso l'originario sub. 3 ed originato gli attuali subb. 5 e 6.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi difformità nella planimetria catastale agli

atti consistenti nella diversa rappresentazione, rispetto al reale stato attuale rilevato, di porte interne, dei gradini delle scale e delle murature perimetrali presenti.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA con presentazione nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: esatta rappresentazione della mappa catastale con fedele riporto di gradini, porte e murature.

pratica DOCFA con presentazione nuova planimetria (spese tecniche+oneri catastali): € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della procedura è sito nel pieno centro storico del Comune di Casteluovo di Farfa (RI), in una zona ben curata.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: centro storico a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia (buona), banca (buona), servizi commerciali al dettaglio (buona), scuola elementare (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Fara in Sabina.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva Naturale Regionale di Nazzano.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Santa Maria di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: Salaria SS4 per Roma 9 km, Autostrada A1 Roma-Napoli 25 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata essere non occupata

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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 45.000,00 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 19/04/2010 ai nn. 83142/23922; Iscritto/trascritto a Rieti in data 21/04/2010 ai nn. 5270/840

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 21/06/2019 ai nn. 601/2019 iscritto/trascritto a Rieti in data 09/07/2019 ai nn. 5262/4251;

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: non rilevabili

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevabili

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non rilevabili. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta appartenere ad un aggregato murario al di sopra del quale si trovato altre unità immobiliari appartenenti ad altre ditte, ma non risulta essere stato rinvenuto un Regolamento di Condominio che disciplini le parti comuni (che nel caso sarebbero solo la facciata ed il tetto, avendo un ingresso indipendente direttamente dalla via comunale) e che riporti una ripartizione dei millesimi di proprietà.

Millesimi di proprietà: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta appartenere ad un aggregato murario al di sopra del quale si trovato altre unità immobiliari appartenenti ad altre ditte, ma non risulta essere stato rinvenuto un Regolamento di Condominio che disciplini le parti comuni (che nel caso sarebbero solo la facciata ed il tetto, avendo un ingresso indipendente direttamente dalla via comunale) e che riporti una ripartizione dei millesimi di proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - sono presenti barriere architettoniche rappresentate da gradini di scale per l'accesso dall'esterno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe "G" - I.P.E.: 258,035 kWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Da quanto è stato possibile riscontrare con l'accesso agli atti al Comune ed in sede di sopralluogo anche con il Curatore, l'unità immobiliare non è dotata alla data attuale di un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità. Pertanto, come da

incarico assegnato da parte del G.E., si è provveduto a reperire tutta la documentazione tecnica necessaria sugli impianti rilevati e alla data odierna installati a servizio dell'abitazione, e a redigere l'A.P.E. seguendo le procedure di calcolo dettate dalle norme tecniche vigenti, e depositandone altresì copia alla Regione Lazio come prescritto dalla Legge Regionale vigente in materia.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/07/1920 al 12/04/1952 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 06/07/1920, ai nn. 3019; trascritto a Rieti, in data 02/07/1921, ai nn. /1405.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (propr. per 1/3) OMISSIS (propr. per 1/3) OMISSIS (propr. per 1/3) dal 12/04/1952 al 27/02/1987 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non risulta essere presente, agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti l'accettazione tacita dell'eredità derivante dalla successione legittima in morte del sig. OMISSIS, reg. a Poggio Mirteto il 12/04/1952 al n. 9 vol. 250 e trascritta a Rieti in data 24/06/1952 al n. 1292 di formalità.; registrato a Poggio Mirteto, in data 12/04/1952, ai nn. 9/vol 250; trascritto a Rieti, in data 24/06/1952, ai nn. /1292.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (propr. per 1/3) OMISSIS (propr. per 1/3) OMISSIS (propr. per 1/6) OMISSIS (propr. per 1/6) dal 27/02/1987 al 14/10/2003 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 08/05/1989, ai nn. 33/793; trascritto a Rieti, in data 30/06/1989, ai nn. 5102/4144.

Note: La quota di 1/3 del sig. OMISSIS, in virtù della rinuncia della coniuge OMISSIS, è stata trasferita in pari quota di 1/6 ai figli OMISSIS e OMISSIS. Risulta essere stata trascritta a Rieti l'accettazione tacita dell'eredità del sig. OMISSIS, in data 24-07-2019 ai n.ri 5783/4666 RG/RP

Titolare/Proprietario: OMISSIS (propr. per 2/3) OMISSIS (propr. per 1/6) OMISSIS (propr. per 1/6) dal 14/10/2003 al 13/02/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 24/05/2005, ai nn. 8/1503; trascritto a Rieti, in data 19/05/2006, ai nn. 4509/2844.

Note: Con successione testamentaria in morte della sig.ra OMISSIS, regolamentata da testamento olografo pubblicato con atto in data 17-11-2003 n. 46651/12626 di rep. notaio OMISSIS, la piena proprietà della quota di 1/3 dei beni si trasferì al fratello OMISSIS. Risulta essere stata trascritta a Rieti l'accettazione tacita dell'eredità della sig.ra OMISSIS, in data 24-07-2019 ai n.ri 5784/4667 RG/RP

Titolare/Proprietario: OMISSIS (propr. per 1/2) OMISSIS (propr. per 1/2) dal 13/02/2005 al 11/07/2006 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Rieti, in data 07/04/2006, ai nn. 32/1526/6; trascritto a Rieti, in data 12/03/2008, ai nn. 3063/2355.

Note: Con successione legittima in morte del sig. OMISSIS, la piena proprietà della quota di 2/3 dei beni si trasferì ai nipoti OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/3 ciascuno. Risulta essere stata trascritta a Rieti l'accettazione tacita dell'eredità del sig. OMISSIS, in data 20-02-2008 ai n.ri 2115/1669 RG/RP. La successione è stata altresì trascritta in rettifica presso la Conservatoria dei

RR.II. di Rieti il 25/03/2010 ai nn. 4012/2971 di RG/RP.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/07/2006 al 19/04/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 11/07/2006, ai nn. 66650/17635; trascritto a Rieti, in data 14/07/2006, ai nn. 6370/4125.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/04/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 19/04/2010, ai nn. 83141/23921; trascritto a Rieti, in data 21/04/2010, ai nn. 5269/3841.

Note: In data 05/03/2016 la sig.ra OMISSIS è deceduta; in data 17/07/2018 è stata formulata istanza di fissazione di un termine per l'accettazione dell'eredità della sig.ra OMISSIS da parte dell'erede OMISSIS, nata a Cuneo il 09/10/1981; in data 17/01/2019 avanti al Tribunale Ordinario di Rieti la sig.ra OMISSIS ha dichiarato di non voler accettare l'eredità di che trattasi. A seguito di tale dichiarazione dell'erede, in data 18/01/2019 è stato fatto ricorso per nomina dell'eredità giacente di OMISSIS e con decreto di nomina curatore del 22/01/2019 n. 174/2019 Cronologico RG 75/2019 il Tribunale Ordinario di Rieti ha nominato curatore dell'eredità giacente OMISSIS del Foro di Rieti (giuramento prestato in data 24/01/2019).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 29/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso di Costruire n. 7 del 19/10/2006

Per lavori: di Cambio della destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni

Oggetto: ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 25/08/2006 al n. di prot.

Rilascio in data 19/10/2006 al n. di prot.

NOTE: Come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con attestazione prot. 1243 del 05.03.2020 agli atti dell'Ufficio Tecnico non risulta essere presente l'agibilità/abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:

Negoziio [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n. 7/2006, rispetto allo stato attuale rilevato nel corso del sopralluogo sono emerse lievi difformità relativamente alla posizione di alcune porte, alla rappresentazione di aperture e alla rappresentazione dei gradini di alcune scale, che richiedono comunque la presentazione di un elaborato di esatta rappresentazione grafica in rettifica di quella agli atti e propedeutica alla regolarizzazione catastale specificata in altra sezione della presente

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: diversa posizione di alcune porte, parziale e difforme rappresentazione di aperture e lieve difformità nella rappresentazione dei gradini di alcune scale

CILA in sanatoria: € 1.600,00

Oneri Totali: € **1.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Negozio [N]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 906 del 21/12/2006
Zona omogenea:	A-Centro Storico
Norme tecniche di attuazione:	art. 23- Zona A: Centro Storico. La zona A comprende nuclei e singoli edifici ritenuti d'interesse storico, artistico, o di particolare pregio ambientale. Nell'ambito della zona A qualunque intervento edilizio, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, che riguardino esclusivamente opere interne alle singole unità immobiliari, e di ristrutturazione, in genere, che non comportino aumento della volumetria esistente, né della sagoma, né tantomeno alterazioni dei prospetti del fabbricato oggetto dell'intervento, è subordinato all'approvazione del Piano Particolareggiato. La zona A è destinata prevalentemente alla residenza. Le destinazioni d'uso esistenti possono essere modificate senza aggregazioni di unità immobiliari ed alterazioni delle tipologie edilizie.

Note sulla conformità: Come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico con attestazione prot. 1243 del 05.03.2020, la costruzione del fabbricato, nel suo complesso, risale ad epoca antecedente l'anno 1967; non risultano agli atti pratiche di condono edilizio ai sensi e per gli effetti delle leggi 47/85, 724/94, 326/2003.

Descrizione: **Negozio [N]** di cui al punto **A.2**

L'unità immobiliare oggetto della procedura, a destinazione commerciale, si sviluppa unicamente al piano terra della palazzina di appartenenza e funzionalmente si distribuisce attraverso un vano principale da adibire a negozio/bottega e al quale si accede direttamente dall'antistante via comunale denominata via Guglielmo Marconi, un disimpegno ed un servizio igienico cieco. Il tutto per una superficie complessiva lorda di 26 mq.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno, oltre il debitore esecutato.

Superficie complessiva di circa mq **26,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17 di via Guglielmo Marconi; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere in disuso e memore di un utilizzo come deposito; lo stato dei pavimenti, dei rivestimenti, delle finiture interne ed esterne, nonché degli infissi interni ed esterni, vertono nel complesso in un sufficiente stato di manutenzione. Le utenze di luce ed acqua risultano essere alla data attuale distaccate. Non risulta essere presente il riscaldamento degli ambienti; è presente un boiler elettrico nel bagno per la produzione di A.C.S. (per il quale, vista la mancanza di corrente elettrica, non è stato possibile verificarne il funzionamento).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **in legno** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **muratura in pietrame** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **cotto** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **sufficienti**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **scarse**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	alla data del sopralluogo, non è risultato essere presente la Dichiarazione di conformità dell'impianto ai sensi del D.M. 37/2008

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	alla data del sopralluogo è risultato essere presente unicamente un boiler elettrico per la produzione di ACS e posto all'interno del bagno.

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio piano terra	sup reale lorda	26,00	1,00	26,00
		26,00		26,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Castelnuovo di Farfa (RI)

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche similari compravenduti recentemente nella zona, ivi compresi Co-muni confinanti e siti nelle immediate vicinanze del bene oggetto della procedura, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà 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 a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Castelnuovo di Farfa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Castelnuovo di Farfa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Osteria Nuova di Frasso Sabino, Passo Corese di Fara in Sabina, agenzie immobiliari online, O.M.I. c/o Agenzia delle Entrate di Rieti;

Altre fonti di informazione: Ricontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardanti immobili con caratteristiche similari a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato O.M.I. più recenti, e reperiti presso agenzie immobiliari online e site nelle immediate vicinanze, per tipologie edilizie simili a quella oggetto della procedura.

8.3 Valutazione corpi:**A.2. Negozio [N]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio piano terra	26,00	€ 1.000,00	€ 26.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.000,00
Valore corpo			€ 26.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A.2	Negozio [N]	26,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 3.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.000,00
---	--------------------

Data generazione:
14-07-2020

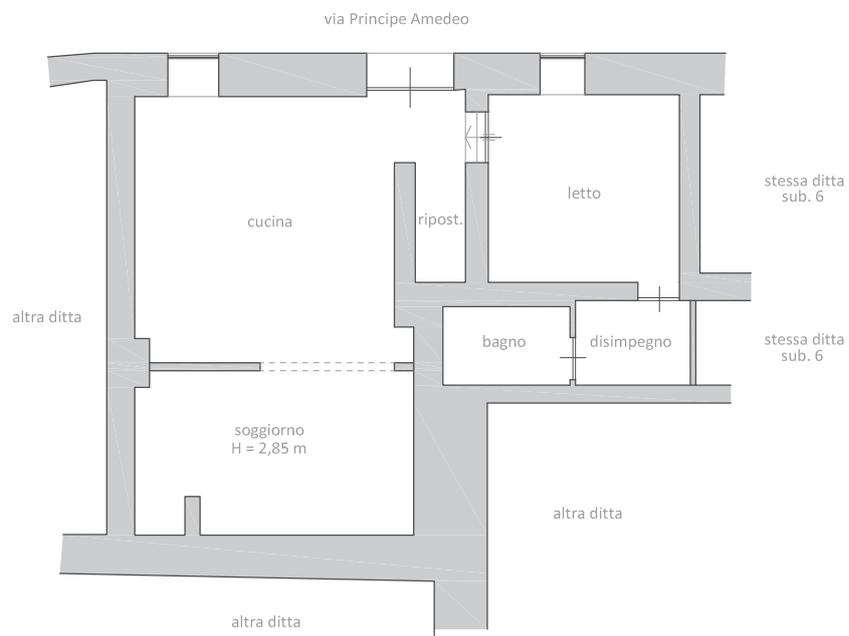
L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini

PLANIMETRIA RILEVATA LOTTO 1

Fig. 9, part. 70, sub. 5

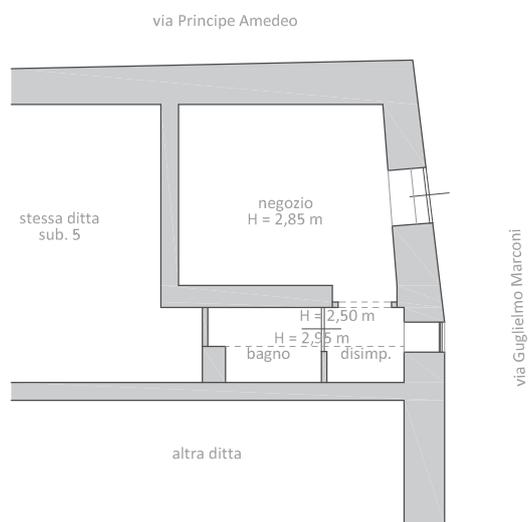
Pianta piano terra Scala 1:100



PLANIMETRIA RILEVATA LOTTO 2

Fg. 9, part. 70, sub. 5

Pianta piano terra Scala 1:100





N=2700

E=58100

1 Particella 70

31-Dic-2019 13.33.35
Prot. n. T55518/2019
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri
Comune: CASTELNUOVO DI FARFA
Foglio: 9

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Rieti

N. [REDACTED]

Comune di Castelnuovo Di Farfa

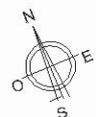
Sezione: Foglio: 9 Particella: 68

Protocollo n. RI0021213 del 18/02/2014

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2019 - Comune di CASTELNUOVO DI FARFA (C224) - < Foglio: 9 - Particella: 68 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. RI0007521 del 18/01/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Farfa

Via Principe Amedeo

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 9
Particella: 70
Subalterno: 5

Compilata da:

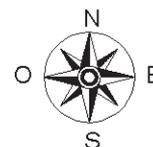
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Rieti

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 31/12/2019 - n. T55330 - Richiedente: MRNSMN83L21H282B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti**

Dichiarazione protocollo n. RI0007521 del 18/01/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelnuovo Di Farfa

Via Guglielmo Marconi

civ. 27

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 70

Subalterno: 6



Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Rieti

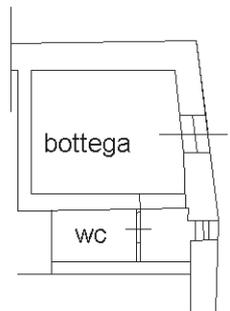
N.



Scheda n. 1 Scala 1:200

VIA PRINCIPE AMEDEO

STESSA DITTA

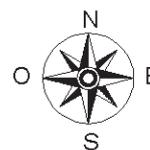


VIA MARCONI

PIANO TERRA

H= 3,50 ML

STESSA DITTA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2019 - Comune di CASTELNUOVO DI FARFA (C224) - < Foglio: 9 - Particella: 70 - Subalterno: 6 >
VIA GUGLIELMO MARCONI n. 17 piano: T;

Ultima planimetria in atti



FOTO 1: Lotto 1: Veduta esterna da via Principe Amedeo



FOTO 2: Lotto 1: Veduta esterna da via Principe Amedeo



FOTO 3: Lotto 1: Veduta esterna da via Principe Amedeo



FOTO 4: Lotto 1: Veduta esterna da via Guglielmo Marconi



FOTO 5: Lotto 1: Veduta interna locale soggiorno/angolo cottura



FOTO 6: Lotto 1: Veduta interna locale soggiorno/angolo cottura



FOTO 7: Lotto 1: Veduta interna camera da letto



FOTO 8: Lotto 1: Veduta interna camera da letto



FOTO 9: Lotto 2: Veduta esterna da via Guglielmo Marconi



FOTO 10: Lotto 2: veduta interna vano negozio/bottega



FOTO 11: Lotto 2: veduta interna vano negozio/bottega



FOTO 12: Lotto 2: veduta interna vano negozio/bottega