

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro: 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° Gen. Rep. **56/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-04-2023

Giudice Delle Esecuzioni:
GIUDICE ROBERTO COLONNELLO

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

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

Lotto: 006

Corpo: A

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

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

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

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

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

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

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

Lotto: 003

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

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

Lotto: 004

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

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

Lotto: 005

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

[REDACTED] foglio 4,
particella 593, subalterno 16, indirizzo Via 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 [REDACTED] comodato d'uso gratuito stipulato in data
10/11/2022 non registrato per l'importo di euro 0,00. Tipologia contratto: di natura transito-
ria, scadenza 10/07/2023

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 004

Corpo: A

Possesso: Libero

Lotto: 005

Corpo: A

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Lotto: 006

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Via 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Farensè 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 Farensè 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 006

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

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

Derivante da:

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

Note: la particella 789 proviene dal foglio 5 particella 269

Conformità catastale:

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria per Roma.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Attrazioni storiche: Non specificato

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.



4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito.

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

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED]

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

Note: Ricongiungimento di Usufrutto del 12-02-1987 registrato - de cuius [REDACTED] Voltura n. 4918.1/2007- Pratica n. RI0110166 del 06-06-2007

Titolare/Proprietario: A favore: [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED]

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 13 del 2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

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

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

Oggetto: nuova costruzione



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

Rilascio in data 16/08/2007

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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



7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato in corso di costruzione [C]

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

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

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

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

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

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

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

Il volume realizzato è pari a 2291,18 mc

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

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

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

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

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

Regolarizzabili mediante: demolizione e relativa pratica edilizia

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

Oneri Totali: € 100.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

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

Note sulla conformità:

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

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

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

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

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

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

L'IMMOBILE E' LIBERO

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Posto al piano: seminterrato terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7

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

Stato di manutenzione generale: da completare

Impianti:

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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

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

Detto volume viene preso come riferimento nella presente valutazione

Destinazione	Parametro	Volume potenziale	Coeff.	Volume equivalente
Terreno edificabile per una cubatura consentita ed approvata di mc 2.065	volume potenziale	2.065,00	1,00	2.065,00
		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 realizzabile	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno edificabile per una cubatura consentita ed approvata di mc 2.065	2.065,00	€ 90,00	€ 185.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 185.850,00
Valore corpo			€ 185.850,00

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

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 27.877,50
Spese di demolizione e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 100.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

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

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

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

Derivante da:

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

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

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

Conformità catastale:

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

Regolarizzabili mediante: docfa

Descrizione delle opere da sanare: pratica docfa

docfa e spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

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

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria per Roma.

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

Attrazioni storiche: Non specificato

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



3. STATO DI POSSESSO:

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

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

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO ARTIGIANATO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 810.000; Importo capitale: € 450.000; A rogito di Notaio Votta Natale in data 09/09/2008 ai nn. 18274/6773; Iscritto a Rieti in data 11/09/2008 ai nn. 10422/1424;

Note: Grava su Poggio Nativo foglio 4 particella 593 sub 1 - particella 593 sub 2 - particella 593 sub 3 - particella 593 sub 4 - particella 593 sub 5 - particella 593 sub 6 - particella 593 sub 7, Poggio Nativo foglio 4 particella 593.



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

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito.

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

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

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

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

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

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

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

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

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

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato autorizzato e parziale demolizione

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

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

Oneri Totali: € 15.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

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

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

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

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

I METRI QUADRI LORDI CATASTALI SONO CIRCA 97.

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

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

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

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

L'IMMOBILE E' OCCUPATO.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ 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: sufficienti
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: **sufficienti** conformità: **conformità non fornita**

Gas

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

Note: al momento non allacciato

Idrico

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

Termico

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

Note: al momento non sono allacciati

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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione con giardino superficie autorizzata	sup reale netta	25,59	1,00	25,59
terrazzo	sup reale netta	30,00	0,30	9,00
soffitta	sup reale netta	42,00	0,50	21,00
terrazzo soffitta	sup reale netta	6,00	0,25	1,50
Portico	sup reale netta	11,00	0,50	5,50
		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 superficie autorizzata	25,59	€ 1.300,00	€ 33.267,00
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 comparativa parametrica del corpo			€ 81.367,00
Valore corpo			€ 81.367,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.367,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.367,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	62,59	€ 81.367,00	€ 81.367,00

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%) € 12.205,05

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 trova: € 51.704,45



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 Fareense snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] va

[REDACTED], foglio 4, particella 593, subalterno 11, indirizzo Via Fareense 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.

Regularizzabili 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 Fareense a Casali di Poggio Nativo, una frazione del Paese a poca distanza dalla Via Salaria. A circa 20 km si raggiunge l'ingresso delle autostrade.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria per Roma.

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

Attrazioni storiche: Non specificato

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



3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

4.2.1 Iscrizioni:

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



Estratto dal: C:\INFORMAZIONE\GIAMBI LIFA Emissione: 04/11/2022 10:48:58.66.07895746310

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



4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito.

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

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

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

Titolare/Proprietario: A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

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

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

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

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

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: conformità non fornita
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: Serbatoio GPL conformità: certificazione non fornita
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: non fornita

Termico

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione con giardino superficie autoriz-	sup reale netta	17,00	1,00	17,00

zata				
terrazzo	sup reale netta	11,00	0,30	3,30
Portico autorizzato	sup reale netta	14,00	0,50	7,00
		42,00		27,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 superficie autorizzata	17,00	€ 1.300,00	€ 22.100,00
terrazzo	3,30	€ 1.300,00	€ 4.290,00
Portico autorizzato	7,00	€ 1.300,00	€ 9.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.490,00
Valore corpo			€ 35.490,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.490,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.490,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	27,30	€ 35.490,00	€ 35.490,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: La Via Salaria per Roma.

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

Attrazioni storiche: Non specificato

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

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

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

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito.

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

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

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

Titolare/Proprietario: A favore: [redacted]

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso n. 35

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a Costruire n. 35 del 29-12-2006

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: variante n. 12

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

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

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

Oggetto: nuova costruzione

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

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

Numero pratica: Variante n. 10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

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

Oggetto: variante

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

Rilascio in data 03/04/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 3475

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Frazionamento di fabbricato

Oggetto: Divisione fabbricato

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

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In difformità al titolo edilizio approvato, l'immobile è stato ingrandito 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]**

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 ORIGINARIAMENTE 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 TAMPONATO 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.

L'IMMOBILE E' LIBERO.

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: **conformità non fornita**

Gas

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

Idrico

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

Termico

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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione con giardino superficie autorizzata	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 comparativa parametrica del corpo			€ 41.080,00
Valore corpo			€ 41.080,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.080,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	31,60	€ 41.080,00	€ 41.080,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 6.162,00

Spese di ripristino e tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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



Descrizione delle opere da sanare: docfa e spese tecniche

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 Nuova e alla Salaria; .

Attrazioni storiche: Non specificato

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

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

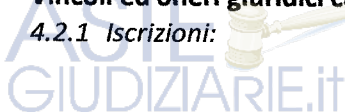
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:



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

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito.

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

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

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:** A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

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

Titolare/Proprietario: A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

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

Titolare/Proprietario: A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: permesso n. 35

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a Costruire n. 35 del 29-12-2006

Per lavori: costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/2006 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: variante n. 12

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

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

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

Oggetto: nuova costruzione

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

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

Numero pratica: Variante n. 10

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

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

Oggetto: variante

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

Rilascio in data 03/04/2008 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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 di **[REDACTED]** Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **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

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: **conformità non fornita**

Idrico

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

Termico

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

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

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

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.

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

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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



Lotto: 005

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Casali di Poggio Nativo, Via Farensè 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 16, indirizzo Via Farensè snc, interno 2, piano S1, comune Poggio Nativo, categoria C/2, classe 7, consistenza 124 mq, superficie 136 mq, rendita € 268,97

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 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella principale Via Farensese 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 Farensese. 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. [REDACTED] 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 coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CREDITO ARTIGIANATO SPA contro [REDACTED] -
[REDACTED], Derivante da: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: €



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

4.2.2 Pignoramenti:

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

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: condominio non costituito.

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte 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

Numero pratica: 3475
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 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 UTILIZZATO 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.

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

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

Impianti:

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

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

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

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

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

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

Riscaldamento:

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

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
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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

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

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

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

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

Riepilogo:

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

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 12.187,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.800,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

Data generazione:
23-03-2023

