



**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED] mandataria di



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **131/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2024 ore 9:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice BARBARA VICARIO**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 (Lotto Unico)**



**Esperto alla stima:** Ing. Fabio Fabi  
**Codice fiscale:** FBAFBA76R14H501D  
**Partita IVA:** 01012410575  
**Studio in:** Via A. Calcagnadoro 70 - 02100 Rieti  
**Telefono:** 3476228620  
**Email:** fabifabio.ing@gmail.com



Pec: fabio.fabi@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati catastali

**Bene:** Immobili siti in Via Mirtense n. 92, Comune di Poggio Nativo (RI) CAP 02030, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 13 particella 76 sub. 1,2,3 e particelle 73, 75 e 436

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A1:** ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)

**Categoria:** Abitazioni in Villini Categoria Catastale A/7 ( Subalterno 1),

**Bene intestato a:**

– [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] proprietà per 1/2

– [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] proprietà per 1/2

Unità immobiliare adibita a Abitazione in Villini, identificata al NCEU del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 1, indirizzo Via Mirtense n. 57, Piano T-1, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 10 Vani, Superficie totale 228 mq (Superficie totale escluse aree scoperte 214 mq), Rendita € 981,27

**Corpo A2:** MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito Categoria Catastale [C2]

**Bene intestato a:**

– [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] proprietà per 1/2

– [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] proprietà per 1/2

Unità immobiliare adibita a Magazzini e locali di deposito, identificata al NCEU del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 2, indirizzo Via Mirtense n. 57, Piano T, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 57 mq, Superficie totale 68 mq, Rendita € 144,25

**Corpo A3:** CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)

**Categoria:** Ente urbano [EU]

**Bene intestato a:**

– [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] proprietà per 1/2

– [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] proprietà per 1/2

Corte Comune ai subalterni 1 e 2 - Partita speciale A - Bene Comune non censibile, identificata al NCEU del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 3, indirizzo Via Mirtense n. 57, Piano T, corrispondente alla particella 76 del foglio 13 del Catasto Terreni con superficie netta di 1720mq.

**Corpo B:** TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)

**Categoria:** Pascolo Arborato

**Bene intestato a:**

– [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] proprietà per 1/2



– [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale: [redacted] proprietà per 1/2  
Terreno agricolo, sezione censuaria Poggio Nativo (RI) foglio 13, particella 73, qualità PASCOLO  
ARBORATO, classe 2, superficie catastale 26170, reddito dominicale: € Euro 6,76 , reddito agrario: €  
Euro 13,52,

**Corpo C: TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)**

**Categoria:** Uliveto-Seminativo

**Bene intestato a:**

– [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale: [redacted] proprietà per 1/2  
– [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale: [redacted] proprietà per 1/2  
Terreno agricolo sezione censuaria Poggio Nativo (RI) foglio 13, particella 75, particella divisa in due  
porzioni:  
- Porzione AA con qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale 5500, reddito dominicale: € Euro  
15,62, reddito agrario: € Euro 9,94  
- Porzione AB qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 6485, reddito dominicale: € Euro  
11,72, reddito agrario: € Euro 16,75

**Corpo D: TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)**

**Categoria:** Uliveto

**Bene intestato a:**

– [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale: [redacted] proprietà per 1/2  
– [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale: [redacted] proprietà per 1/2  
Terreno agricolo sezione censuaria Poggio Nativo (RI) foglio 13, particella 436, qualità ULIVETO,  
classe 2, superficie catastale 12345, reddito dominicale: € Euro 28,69, reddito agrario: € Euro 19,13,

**2. Stato di possesso**

**Bene:** Immobili siti in Via Mirtense n. 92, Comune di Poggio Nativo (RI) CAP 02030, identificati al NCEU di  
suddetto Comune al foglio 13 particella 76 sub. 1,2,3 e particelle 73, 75 e 436

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A1: ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)**

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai  
debitori esecutati.

**Corpo A2: MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)**

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai  
debitori esecutati.

**Corpo A3: CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Corpo B: TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)**

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Corpo C: TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)**

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Corpo D: TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)**

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Immobili siti in Via Mirtense n. 92, Comune di Poggio Nativo (RI) CAP 02030, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 13 particella 76 sub. 1,2,3 e particelle 73, 75 e 436

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A1: ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Corpo A2: MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo A3: CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Corpo B: TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Corpo C: TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo D: TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Immobili siti in Via Mirtense n. 92, Comune di Poggio Nativo (RI) CAP 02030, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 13 particella 76 sub. 1,2,3 e particelle 73, 75 e 436

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A1:** ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)

**Creditori Iscritti:** [redacted] sede [redacted] Cod. Fisc.: [redacted]

**Corpo A2:** MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)

**Creditori Iscritti:** [redacted] sede [redacted] Cod. Fisc.: [redacted]

**Corpo A3:** CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)

**Creditori Iscritti:** [redacted] sede [redacted] Cod. Fisc.: [redacted]

**Corpo B:** TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)

**Creditori Iscritti:** [redacted] sede [redacted] Cod. Fisc.: [redacted]

**Corpo C:** TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)

**Creditori Iscritti:** [redacted] sede [redacted] Cod. Fisc.: [redacted]

**Corpo D:** TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)

**Creditori Iscritti:** [redacted] sede [redacted] Cod. Fisc.: [redacted]



#### 5. Comproprietari

**Bene:** Immobili siti in Via Mirtense n. 92, Comune di Poggio Nativo (RI) CAP 02030, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 13 particella 76 sub. 1,2,3 e particelle 73, 75 e 436

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A1:** ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo A2:** MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)

**Comproprietari:** Nessuno





**Corpo A3:** CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)

**Comproprietari:** Nessuno



**Corpo B:** TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)

**Comproprietari:** Nessuno



**Corpo C:** TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)

**Comproprietari:** Nessuno



**Corpo D:** TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)

**Comproprietari:** Nessuno



## 6. Misure Penali

**Bene:** Immobili siti in Via Mirtense n. 92, Comune di Poggio Nativo (RI) CAP 02030, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 13 particella 76 sub. 1,2,3 e particelle 73, 75 e 436

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)



**Corpo A1:** ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)

**Misure Penali:** NON NOTE



**Corpo A2:** MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)

**Misure Penali:** NON NOTE



**Corpo A3:** CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)

**Misure Penali:** NON NOTE

**Corpo B:** TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)

**Misure Penali:** NON NOTE



**Corpo C:** TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)

**Misure Penali:** NON NOTE



**Corpo D:** TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)

**Misure Penali:** NON NOTE



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Immobili siti in Via Mirtense n. 92, Comune di Poggio Nativo (RI) CAP 02030, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 13 particella 76 sub. 1,2,3 e particelle 73, 75 e 436

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Corpo A1:** ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo A2:** MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo A3:** CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo B:** TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo C:** TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo D:** TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Immobili siti in Via Mirtense n. 92, Comune di Poggio Nativo (RI) CAP 02030, identificati al NCEU di suddetto Comune al foglio 13 particella 76 sub. 1,2,3 e particelle 73, 75 e 436

**Lotto:** 001 (Lotto Unico)

**Valore complessivo intero:** € 245.854,64

Immobili siti in Via Mirtense n. 92, Comune di Poggio Nativo (RI) CAP 02030, identificati al NCEU di suddetto Comune al Foglio 13 Particella 76 sub. 1,2,3 e Particelle 73, 75 e 436

### Lotto: 001 ( Lotto Unico)

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: A1 - ABITAZIONE [A/7] - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)**

Unità immobiliare adibita ad Abitazione in Villini, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 1, sita in Via Mirtense n. 92

##### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2

Comune Poggio Nativo (RI), Foglio 13, particella 76, subalterno 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 10 Vani, superficie 228 mq (Totale escluse aree scoperte 214 mq), rendita € 981,27, Via Mirtense n. 57, Piano T-1.

##### Derivante da:

Atto di compravendita del 19/07/2002 Numero di repertorio 152984 Notaio [REDACTED] Sede ROMA (RM) trascritto il 05/08/2002 - Registro Particolare 4600 Registro Generale 6055

##### Millesimi di proprietà di parti comuni:

L'unità immobiliare ha diritto al Bene Comune non Censibile individuato al Foglio 13 Particella 76 Subalterno 3 del medesimo Comune.

##### Confini:

L'immobile confina su tutti i lati con il subalterno n. 3 che è la corte comune dell'immobile in questione e dell'immobile individuato con il subalterno n. 2

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra la planimetrie catastali, presenti in atti presso all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, e lo stato di fatto dell'immobile, rilevato dallo scrivente CTU durante il sopralluogo effettuato in data 18/01/2024, sono state riscontrate le difformità di seguito elencate.

Al piano terra sono presenti le seguenti difformità:

- Mancata rappresentazione della scala antistante il portone d'ingresso del fabbricato;
- Mancata rappresentazione del portico esterno al vano adibito a soggiorno e mancata rappresentazione della tettoia d'ingresso della centrale termica.
- Nella parete sud del soggiorno, nella porzione adiacente al portico esterno, al posto di una porta-finestra è stata rappresentata una finestra;
- Nel vano adibito a sala da pranzo, situato tra la cucina e il vano scala, è rappresentata una finestra che di fatto non esiste;
- Nel vano situato tra il vano scala e il servizio igienico la finestra è stata rappresentata in posizione centrale rispetto al muro che la contiene mentre di fatto risulta decentrata verso il servizio igienico.

Al primo piano sono presenti le seguenti difformità:

- La finestra presente nella parete situata di fronte al pianerottolo d'arrivo della scala e stata rappresentata in posizione centrale rispetto al muro che la contiene mentre di fatto risulta decentrata verso la camera da letto situata sul lato sud del fabbricato;
- Sulla parte Sud del fabbricato è rappresentato un grande terrazzo, di fatto tale porzione è in parte occupata dalla copertura del fabbricato che ha inizio in prossimità della canna fumaria.

Nella planimetria catastale dell'immobile si rileva anche l'errata indicazione dell'orientamento del fabbricato.

**Regolarizzabili mediante:**

Preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli enti Concedenti, ammissibile in quanto trattasi sostanzialmente di difformità di limitata entità su fabbricato esistente che non modificano la volumetria dello stesso, e successiva presentazione di un nuova pratica di aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare.

**Descrizione delle opere da sanare:**

Le difformità riscontrate riguardano sostanzialmente una errata rappresentazione degli spazi interni, regolarizzabili mediante la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di una pratica Catastale di DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione di dette difformità ammontano a circa € 550,00, oltre agli oneri totali anch'essi presunti di circa € 50,00.

Dunque le spese complessivamente necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa € 600,00.

Oneri Totali: **€ 600,00**

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

***Note: Le spese tecniche e gli oneri per la regolarizzazione catastale di cui sopra, sono solo stimate e presunte, eventuali maggiori oneri resteranno in capo all'acquirente.***

**IDENTIFICATIVO CORPO: A2 - MAGAZZINO [C/2] - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)**

**Unità immobiliare adibita a Magazzino, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 2, sita in Via Mirtense n. 92**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2

Comune Poggio Nativo (RI), Foglio 13, particella 76, subalterno 2, categoria C/2, classe 8, consistenza 57 mq, superficie 68 mq, rendita € 144,25 , Via Mirtense n. 57,Piano T.

Derivante da:

Atto di compravendita del 19/07/2002 Numero di repertorio 152984 Notaio [REDACTED] Sede ROMA (RM) trascritto il 05/08/2002 - Registro Particolare 4600 Registro Generale 6055

Millesimi di proprietà di parti comuni:

L'unità immobiliare ha diritto al Bene Comune non Censibile individuato al Foglio 13 Particella 76 Subalterno 3 del medesimo Comune.

Confini:

L'immobile confina su tutti i lati con il subalterno n. 3 che è la corte comune dell'immobile in questione e dell'immobile individuato con il subalterno n. 1.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU in data 18/01/2024, confrontando lo stato di fatto dell'immobile con le planimetrie presenti in atti presso all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, sono state riscontrate le sotto elencate difformità:

- Errata rappresentazione della finestra presente sulla facciata Ovest del fabbricato, rappresentata di dimensioni più grandi rispetto a quella presente;
- Mancata rappresentazione della finestra presente nella facciata Est del fabbricato.

Nella planimetria catastale dell'immobile si rileva anche l'errata indicazione dell'orientamento del fabbricato.

Regolarizzabili mediante:

Preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli enti Concedenti, ammissibile in quanto trattasi sostanzialmente di difformità di limitata entità su fabbricato esistente che non modificano la volumetria dello stesso, e successiva presentazione di un nuova pratica di aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Descrizione delle opere da sanare:

Le difformità riscontrate riguardano sostanzialmente una errata rappresentazione dell'immobile, regolarizzabile mediante la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale del Territorio di una pratica Catastale di DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione di dette difformità ammontano a circa € 350,00 , oltre agli oneri totali anch'essi presunti di circa € 50,00.

Dunque le spese complessivamente necessarie per la regolarizzazione catastale sono stimate in circa € 400,00.

Oneri Totali: € 400,00

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

*Note: Le spese tecniche e gli oneri per la regolarizzazione catastale di cui sopra, sono solo stimate e presunte, eventuali maggiori oneri resteranno in capo all'acquirente.*

**IDENTIFICATIVO CORPO: A3 - CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)**

Corte Comune ai subalterni 1 e 2 - Partita speciale A - Bene Comune non censibile, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 3, indirizzo Via Mirtense n.92

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ – Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ – Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:



ASTE GIUDIZIARIE  
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2  
Comune Poggio Nativo (RI), Foglio 13, Particella 76, Subalterno 3, Bene Comune Non Censibile - Partita Speciale A, Via Mirtense, Piano T, corrispondente al catasto terreni alla particella 76 del foglio 13 con qualità di ente urbano con superficie netta di 1720mq.

Derivante da:

Costituzione del 05/01/1989 in atti dal 23/05/1994 Bene Comune non Censibile (n. AT/193.1/1989)  
Voltura d'ufficio del 29/09/1999 in atti dal 30/09/1999 – rettifica d'ufficio n.3417.1/1999

Millesimi di proprietà di parti comuni:

L'unità immobiliare è utilità comune (Corte Comune) agli immobili individuati con il Subalterno 1 e 2.  
L'immobile ha il diritto al passaggio sulla particella n. 58 del foglio 13 del medesimo Comune.

Confini:

L'immobile confina a Nord, a Sud e ad Ovest con le particelle n. 75 e 436 (di proprietà dei debitori esecutati e facenti parte del compendio pignorato), mentre ad Est confina con la particelle n. 77 e 58.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU in data 18/01/2024, confrontando lo stato di fatto dell'immobile con le planimetrie catastali presenti in atti presso all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, si è rilevato che sulla particella in esame, oltre all'abitazione (Sub. 1) e al magazzino (Sub. 2), è presente anche un piccolo manufatto di circa 25/30 mq realizzato con struttura prefabbricata in legno e utilizzato come deposito di suppellettili di vario genere.

Tale manufatto, composto da un solo piano con copertura a due falde simmetriche, non è catastalmente identificato.

Regolarizzabili mediante:

In considerazione che la presenza di tale manufatto oltre ad essere una difformità catastale è anche una difformità edilizia non sanabile, dettagliatamente esaminata nei successivi capitoli della presente, è necessario provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare:

Occorre provvedere alla rimozione del manufatto e al ripristino dello stato dei luoghi e visto che la rimozione sanerà sia la situazione catastale sia la situazione edilizia, i costi complessivamente necessari per tale intervento saranno indicati in seguito nel capitolo "Conformità edilizia".

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

**IDENTIFICATIVO CORPO: B - TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)**

**Terreno agricolo con qualità di Pascolo Arborato identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 73**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2

Comune Poggio Nativo (RI), Foglio 13, Particella 73, qualità PASCOLO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 26170 mq, reddito dominicale: € 6,76 , reddito agrario: € 13,52

Derivante da:

Atto di compravendita del 19/07/2002 Numero di repertorio 152984 Notaio [REDACTED] Sede ROMA (RM) trascritto il 05/08/2002 - Registro Particolare 4600 Registro Generale 6055

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risultano in atti utilità comuni

Confini:

L'immobile confina a Nord con la particella n. 20, a Sud con la particella n. 75 (di proprietà dei debitori esecutati e facente parte del compendio pignorato), ad Est con la particella n. 78, ed infine ad Ovest con le particelle nn. 69,70,71 e 72.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Per il corpo B del compendio pignorato non sono state riscontrate difformità catastali.

Regolarizzabili mediante:

Il copro in esame NON NECESSITA di nessuna pratica di regolarizzazione catastale.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale**

**IDENTIFICATIVO CORPO: C - TERRENO AGRICOLO – Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)**

**Terreno agricolo con qualità di Uliveto-Seminativo identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 75**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2

Comune Poggio Nativo (RI), Foglio 13, Particella 75, qualità ULIVETO-SEMINATIVO, superficie catastale totale 11985 mq, reddito dominicale totale: € 27,34 , reddito agrario totale: € 26,69 la particella è divisa in due porzioni:

- Porzione AA qualità ULIVETO, classe 1, superficie catastale 5500 mq, reddito dominicale: € 15,62, reddito agrario: € 9,94;

- Porzione AB qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 6485 mq, reddito dominicale: € 16,75, reddito agrario: € 1,72;

Derivante da:

Atto di compravendita del 19/07/2002 Numero di repertorio 152984 Notaio [REDACTED] Sede ROMA (RM) trascritto il 05/08/2002 - Registro Particolare 4600 Registro Generale 6055

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risultano in atti utilità comuni

L'immobile ha il diritto al passaggio sulla particella n. 58 del foglio 13 del medesimo Comune.

Confini:

L'immobile confina a Nord con la particella n. 73 (di proprietà dei debitori esecutati e facente parte del compendio pignorato) e con la particella n. 70, a Sud con la particella n. 436 (di proprietà dei debitori esecutati e facente parte del compendio pignorato), ad Est con la particella n. 76 (di proprietà dei debitori esecutati e facente parte del compendio pignorato) e con la particella n. 78, ed infine ad Ovest con la particella n. 68

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Per il corpo B del compendio pignorato non sono state riscontrate difformità catastali.

Regolarizzabili mediante:

Il copro in esame NON NECESSITA di nessuna pratica di regolarizzazione catastale.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità catastale**

**IDENTIFICATIVO CORPO: D - TERRENO AGRICOLO – Uliveto (F. 13 Part. 436)**

**Terreno agricolo con qualità di Uliveto identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 436**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc.: [REDACTED] - proprietà per 1/2

Comune Poggio Nativo (RI), Foglio 13, particella 436, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 12345 mq, reddito dominicale: € 28,69 , reddito agrario: € 19,13

Derivante da:

Atto di compravendita del 19/07/2002 Numero di repertorio 152984 Notaio [REDACTED] Sede ROMA (RM) trascritto il 05/08/2002 - Registro Particolare 4600 Registro Generale 6055

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non risultano in atti utilità comuni

Confini:

L'immobile confina a Nord con la particella n. 75 (di proprietà dei debitori esecutati e facente parte del compendio pignorato), a Sud con la strada provinciale SP 42 - Via Mirtense, ad Est con la particelle n. 76 (di proprietà dei debitori esecutati e facente parte del compendio pignorato) e con la particella n. 58, ed infine ad Ovest con le particelle nn. 63, 65 e 66.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Sul corpo in esame a seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU in data 18/01/2024,

confrontando lo stato di fatto dell'immobile con le planimetrie catastali presenti in atti presso l'Agenzia del Territorio, si è riscontrata la presenza di due manufatti utilizzati come rimessaggio di attrezzature agricole.

Tali manufatti, costituiti da un solo piano e realizzati con struttura portante in legno e muratura con copertura in lamiera grecate, non sono catastalmente identificati. Inoltre, dalla visura catastale storica della particella si evince che per essi l'Ufficio Provinciale del Territorio ha richiesto la regolarizzazione ai sensi del D.L. 78/2010, a seguito della quale in data 22/11/2016 è stata resa dai proprietari una dichiarazione di demolizione che non è mai avvenuta.

Regolarizzabili mediante:

In considerazione che la presenza di tali manufatti oltre ad essere una difformità catastale è anche una difformità edilizia non sanabile, dettagliatamente esaminata nei successivi capitoli della presente, è necessario provvedere alla loro demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Descrizione delle opere da sanare:

Occorre provvedere alla rimozione dei manufatti e al ripristino dello stato dei luoghi e visto che la rimozione sanerà sia la situazione catastale sia la situazione edilizia, i costi complessivamente necessari per tale intervento saranno indicati in seguito nel capitolo "Conformità edilizia".

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

**2 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili di cui ai precedenti corpi sono ubicati in Via Mirtense n. 92, zona collinare nella periferia Nord/Ovest della frazione di Monte Santa Maria del Comune di Poggio Nativo (RI).

La zona, facile da raggiungere, dista circa 5,5 Km dal centro storico del capoluogo, è servita dalla strada provinciale SP 42 - Via Mirtense ed è immersa in un contesto paesaggistico tranquillo a carattere prevalentemente agricolo a diretto contatto con la natura.

**Caratteristiche zona:** Periferica normale

**Area urbanistica:** Agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole

**Importanti centri limitrofi:** Rieti (Capoluogo di Provincia) 35 Km; Roma (Capoluogo di Regione) 68 km ed altri Comuni limitrofi..

**Attrazioni paesaggistiche:** Zone collinari limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico..

**Attrazioni storiche:** Nelle zone limitrofe è presente l'Abazia Benedettina di Santa Maria di Farfa e diversi borghi di rilevante interesse storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Autobus - Poggio Mirteto 13 Km, Stazione Ferroviaria - Poggio Mirteto Scalo 17 Km.

**3 STATO DI POSSESSO:****IDENTIFICATIVO CORPO: A1 - ABITAZIONE [A/7] - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)****Unità immobiliare adibita ad Abitazione in Villini, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 1, sita in Via Mirtense n. 92**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

**IDENTIFICATIVO CORPO: A2 - MAGAZZINO [C/2] - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)****Unità immobiliare adibita a Magazzino, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 2, sita in Via Mirtense n. 92**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

**IDENTIFICATIVO CORPO: A3 - CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)****Corte Comune ai subalterni 1 e 2 - Partita speciale A - Bene Comune non censibile, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 3, indirizzo Via Mirtense n.92**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

**IDENTIFICATIVO CORPO: B - TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)****Terreno agricolo con qualità di Pascolo Arborato identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 73**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

**IDENTIFICATIVO CORPO: C - TERRENO AGRICOLO – Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)****Terreno agricolo con qualità di Uliveto-Seminativo identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 75**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

**IDENTIFICATIVO CORPO: D - TERRENO AGRICOLO – Uliveto (F. 13 Part. 436)****Terreno agricolo con qualità di Uliveto identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 436**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 18/01/2024 l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati.

#### 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 [REDACTED] Sede [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] ( Richiedente: [REDACTED] Piazzetta Monte 1 Verona) contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo; Importo ipoteca: € 459.646,64; Importo capitale: € 229.823,32 ; A rogito di Notaio [REDACTED] in data 19/07/2002 ai nn. 152985 in data 05/08/2002 ai nn. 6056/874

###### **Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A1 - ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)
- A2 - MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)
- A3 - CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)
- B - TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)
- C - TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)
- D - TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)

###### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; Emesso da: Tribunale di Rieti in data 06/02/2023 ai nn. 1085/2023;

###### **Dati precedenti relativi ai corpi:**

- A1 - ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)
- A2 - MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)
- A3 - CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)
- B - TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)
- C - TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)
- D - TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)

###### 4.2.3 *Altre trascrizioni:*

NON RISULTANTI

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

NON RISULTANTE

##### 4.3 Misure Penali

NON NOTE

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

**IDENTIFICATIVO CORPO: A1 - ABITAZIONE [A/7] - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)**

Unità immobiliare adibita ad **Abitazione in Villini**, identificata al catasto fabbricati del Comune di **Poggio Nativo (RI)** al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 1, sita in Via Mirtense n. 92

**Spese di gestione condominiale:** NON NOTE.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON NOTE.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON NOTE.

**Millesimi di proprietà:** NESSUNO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accessibilità dell'immobile da parte di persone diversamente abili non è garantita, occorre eventualmente prevedere all'installazione di attrezzature in grado di consentirne la mobilità ed il trasporto come, per esempio, un servo scala per l'accessibilità al piano.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'unità immobiliare ha diritto al Bene Comune non Consensibile (Corte Comune) individuato con il Subalterno 3.

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON PRESENTE

**Indice di prestazione energetica:** NON NOTO

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'immobile oggetto del presente corpo non è possibile redigere e depositare l'APE in quanto risulta sprovvisto del libretto d'impianto aggiornato.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

**IDENTIFICATIVO CORPO: A2 - MAGAZZINO [C/2] - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)**

Unità immobiliare adibita a **Magazzino**, identificata al catasto fabbricati del Comune di **Poggio Nativo (RI)** al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 2, sita in Via Mirtense n. 92

**Spese di gestione condominiale:** NON NOTE.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON NOTE.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON NOTE.

**Millesimi di proprietà:** NESSUNO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accessibilità dell'immobile alle persone diversamente abili, anche se lo stesso è ubicato al piano di campagna, non è garantita per la presenza di ostacoli e avvallamenti naturali posti lungo il percorso per raggiungerlo.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'unità immobiliare ha diritto al Bene Comune non

Censibile (Corte Comune) individuato con il Subalterno 3.

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON PREVISTO PER LEGGE

**Indice di prestazione energetica:** NON PREVISTO PER LEGGE

**Note Indice di prestazione energetica:** NESSUNA

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

**IDENTIFICATIVO CORPO: A3 - CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)**

**Corte Comune ai subalterni 1 e 2 - Partita speciale A - Bene Comune non censibile, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 3, indirizzo Via Mirtense n.92**

**Spese di gestione condominiale:** NON NOTE.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON NOTE.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON NOTE.

**Millesimi di proprietà:** NESSUNO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO – L'accessibilità dell'immobile alle persone diversamente abili, anche se lo stesso è ubicato al piano di campagna, non è garantita per la presenza di ostacoli e avvallamenti naturali.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'immobile risulta essere un Bene Comune Non Censibile (corte comune) al subalterno n. 1 e 2, gode inoltre del diritto di passaggio sulla particella n. 58 del medesimo foglio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON PREVISTO PER LEGGE

**Indice di prestazione energetica:** NON PREVISTO PER LEGGE

**Note Indice di prestazione energetica:** NESSUNA

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

**IDENTIFICATIVO CORPO: B - TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)**

**Terreno agricolo con qualità di Pascolo Arborato identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 73**

**Spese di gestione condominiale:** NON NOTE.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON NOTE.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON NOTE.

**Millesimi di proprietà:** NESSUNO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO – L'accessibilità dell'immobile alle persone diversamente abili, anche se lo stesso è ubicato al piano di campagna, non è garantita per la presenza di ostacoli e avvallamenti naturali.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON PREVISTO PER LEGGE

**Indice di prestazione energetica:** NON PREVISTO PER LEGGE

**Note Indice di prestazione energetica:** NESSUNA

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

**IDENTIFICATIVO CORPO: C - TERRENO AGRICOLO – Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)**

**Terreno agricolo con qualità di Uliveto-Seminativo identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 75**

**Spese di gestione condominiale:** NON NOTE.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON NOTE.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON NOTE.

**Millesimi di proprietà:** NESSUNO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO – L'accessibilità dell'immobile alle persone diversamente abili, anche se lo stesso è ubicato al piano di campagna, non è garantita per la presenza di ostacoli e avvallamenti naturali.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** L'immobile gode del diritto di passaggio sulla particella n. 58 del medesimo foglio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON PREVISTO PER LEGGE

**Indice di prestazione energetica:** NON PREVISTO PER LEGGE

**Note Indice di prestazione energetica:** NESSUNA

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

**IDENTIFICATIVO CORPO: D - TERRENO AGRICOLO – Uliveto (F. 13 Part. 436)**

**Terreno agricolo con qualità di Uliveto identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 436**

**Spese di gestione condominiale:** NON NOTE.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON NOTE.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NON NOTE.

**Millesimi di proprietà:** NESSUNO

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO – L'accessibilità dell'immobile alle persone diversamente abili, anche se lo stesso è ubicato al piano di campagna, non è garantita per la presenza di ostacoli e avvallamenti naturali.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO.

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON PREVISTO PER LEGGE

**Indice di prestazione energetica:** NON PREVISTO PER LEGGE

**Note Indice di prestazione energetica:** NESSUNA

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di vincoli di prelazione dello Stato ex. D.Lgs 42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Al CTU non è risultato possibile acquisire informazioni circa l'esistenza di cause in corso.

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ Cod. Fisc.: ██████████ - proprietà per 1/2

██████████ nato a ██████████ il ██████████ Cod. Fisc.: ██████████ - proprietà per 1/2

dal 19/07/2002 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio ██████████ in data 19/07/2002 numero di repertorio 152984; trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Rieti in data 05/08/2002 ai nn. 6055/4600.

### Dati precedenti relativi ai corpi:

A1 - ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)

A2 - MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)

A3 - CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)

B - TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)

C - TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)

D - TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)

Note: Per maggiori dettagli sulla storia delle precedenti proprietà dei beni oggetto di stima, si rimanda alle visure catastali storiche ed alla dettagliata Certificazione Notarile allegate al presente elaborato peritale.

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

### Numero pratica: 1

**Intestazione:** [REDACTED] e [REDACTED]  
**Tipo pratica:** Concessione Edilizia n. 15 del 10/04/1981  
**Per lavori:** Rifacimento copertura e ristrutturazione di fabbricato rurale  
**Presentazione:** in data 03/05/1980 al n. di prot. 1746  
**Rilascio:** in data 10/04/1981 al n. di prot. 1346/80  
**Dati precedenti relativi ai corpi:**  
A1 - ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)

### Numero pratica: 2

**Intestazione:** [REDACTED]  
**Tipo pratica:** Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1/2002  
**Per lavori:** Sanatoria dei fabbricati identificati al foglio 13 particella 76 destinati ad Abitazione ed Annessi.  
**Presentazione:** in data 31/03/1987  
**Rilascio:** in data 05/07/2002  
**Dati precedenti relativi ai corpi:**  
A1 - ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)  
A2 - MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)  
A3 - CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)  
B - TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)  
C - TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)  
D - TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)

#### 7.1 Conformità Edilizia:

**IDENTIFICATIVO CORPO: A1 - ABITAZIONE [A/7] - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)**

**Unità immobiliare adibita ad Abitazione in Villini, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 1, sita in Via Mirtense n. 92**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto dello stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 18/01/2024 con gli elaborati grafici facenti parte del Concessione Edilizia a Sanatoria n. 01/2002, presenti in atti all'Ufficio Tecnico del Poggio Nativo e acquisiti dallo scrivente a seguito della richiesta di accesso agli atti del 22/01/2024 prot. n. 580/2024, per il corpo A1 del compendio immobiliare oggetto di pignoramento sono state riscontrate le difformità di seguito descritte.

Al piano terra si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Nella facciata dell'ingresso principale e nella facciata Sud del fabbricato, sopra la porta d'ingresso e le finestre, sono presenti delle piccole tettoie non autorizzate.

- Nella parete Ovest del vano adibito a Soggiorno è presente una porta-finestra che da accesso diretto al portico esterno (Si veda il Prospetto B dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo abilitativo);
- Il lato Sud del portico esterno ha dimensioni minori rispetto quelle autorizzate (Si veda il Prospetto C dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo abilitativo);
- Nella parete Est della centrale termica è presente una finestra non autorizzata e la porta d'ingresso, rispetto la posizione autorizzata, risulta spostata verso la cucina;
- La porta d'ingresso della centrale termica è protetta da una tettoia anch'essa non autorizzata;
- La finestra del salottino, autorizzata in posizione centrale rispetto al muro che la contiene, è stata realizzata spostandola verso il servizio igienico.
- Nella facciata Nord la finestra del servizio igienico è stata realizzata in difformità rispetto a quella autorizzata per posizione e dimensioni. Nella stessa facciata è anche presente un'altra finestra non autorizzata che da luce al vano adibito a studio posto in adiacenza alla camera da letto. (Si veda il Prospetto A dell'elaborato grafico dell'ultimo titolo abilitativo).

Al primo piano le difformità rilevate consistono in:

- La finestra presente nella parete situata di fronte al pianerottolo d'arrivo della scala, autorizzata in posizione centrale rispetto al muro che la contiene, è stata realizzata spostandola verso la camera da letto situata ad Sud.
- Sul pianerottolo intermedio del vano scala è presente una porzione di solaio non autorizzato;
- Una porzione della copertura della cucina è realizzata ad un livello più basso rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato facente parte dell'ultimo titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante:

Le difformità riscontrate risultano sanabili con la presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Poggio Nativo che dovrà essere accompagnata anche dalla documentazione per l'acquisizione della propedeutica autorizzazione sismica da parte degli uffici della Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche E Difesa Del Suolo.

Descrizione delle opere da sanare:

La sanatoria del fabbricato dovrà riguardare tutte la difformità riscontrate e descritte in precedenza.

Le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono stimate in € 5.500,00, oltre agli Oneri Totali per l'oblazione e per i diritti di segreteria, anch'essi stimati in € 1.500,00. Dunque, le spese complessivamente necessarie per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono stimate in circa € 7.000,00 ( cifra solo stimata e presunta).

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Note: Gli onorari tecnici e le spese esposti in precedenza per la sanatoria sono da considerarsi presunti in quanto, solo dopo la verifica sismica del manufatto è possibile determinare il costo di eventuali interventi per l'adeguamento sismico dello stesso e le relative spese tecniche. Essendo il calcolo meramente presunto, eventuali maggiori oneri restano in capo all'acquirente.**

**IDENTIFICATIVO CORPO: A2 - MAGAZZINO [C/2] - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)**

**Unità immobiliare adibita a Magazzino, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 2, sita in Via Mirtense n. 92**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per il corpo A2 del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, dal confronto tra lo stato di fatto, rilevato durante il sopralluogo del 18/01/2024 con gli elaborati grafici facenti parte della Concessione Edilizia a Sanatoria n. 01/2002, sono state riscontrate le difformità di seguito descritte:

- L'immobile era previsto con solaio di copertura piano mentre di fatto è presente una copertura inclinata ad un'unica falda posta al di sopra di detto solaio;
- Nella facciata Nord erano previste una porta d'ingresso ed una finestra, mentre è presente solo un ampio portone d'ingresso a due ante;
- L'immobile è costituito da un unico vano mentre era prevista la presenza di un muro centrale di spina.

Regolarizzabili mediante:

Le difformità riscontrate risultano sanabili con la presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Poggio Nativo che dovrà essere accompagnata anche dalla documentazione per l'acquisizione della propedeutica autorizzazione sismica da parte degli uffici della Regione Lazio - Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche E Difesa Del Suolo.

Descrizione delle opere da sanare:

La sanatoria del fabbricato dovrà riguardare tutte la difformità riscontrate e descritte in precedenza.

Le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono stimate in €2.500,00, oltre agli Oneri Totali per l'oblazione e per i diritti di segreteria, anch'essi stimati in € 1.500,00. Dunque, le spese complessivamente necessarie per la regolarizzazione edilizia dell'immobile sono stimate in circa € 4.000,00 (cifra solo stimata e presunta).

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

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

*Note: Gli onorari tecnici e le spese esposti in precedenza per la sanatoria sono da considerarsi presunti in quanto, solo dopo la verifica sismica del manufatto è possibile determinare il costo di eventuali interventi per l'adeguamento sismico dello stesso e le relative spese tecniche. Essendo il calcolo meramente presunto, eventuali maggiori oneri restano in capo all'acquirente.*

**IDENTIFICATIVO CORPO: A3 - CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)**

**Corte Comune ai subalterni 1 e 2 - Partita speciale A - Bene Comune non censibile, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 3, indirizzo Via Mirtense n.92**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sul corpo A3 del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, oltre ai sub. 1 e 2 è presente anche un piccolo manufatto di circa 25/30 mq realizzato con struttura in legno composta da tavole maschiettate di circa 45 mm.

Tale manufatto, costituito da un solo piano con copertura a due falde simmetriche, è utilizzato come deposito di suppellettili di vario genere e per esso presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Poggio Nativo non è presente alcun titolo autorizzativo che ne legittima la volumetria.

Regolarizzabili mediante:

Per sanare la volumetria di tale manufatto è necessaria l'acquisizione di un titolo edilizio a sanatoria concedibile con l'accertamento di conformità in base al combinato disposto degli artt. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e 22 comma 1 della L.R. Lazio n. 15/2008, che in generale prevedono la possibilità di ottenere permessi in sanatoria per costruzioni realizzate in assenza di titolo edilizio a condizione che le stesse risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda.

Essendo il fabbricato edificato in zona agricola, con l'accertamento di conformità la sanatoria risulta **non concedibile** in quanto lo stesso ad oggi è in contrasto con la norma in vigore per le costruzioni in Zona Agricola ( L.R. Lazio n. 38/1999 artt. 55 e 57 ), che prevede per la realizzazione di edifici il rispetto contemporaneo delle sotto elencate limitazioni:

- a) lotto minimo di 30000 mq;
- b) presentazione prima della realizzazione dell'opera di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA);
- c) il richiedente deve essere un imprenditore agricolo a titolo principale.

Nello specifico, nonostante le evidenti restrizioni dei punti a) e c) precedentemente elencati, l'immobile in oggetto risulta **NON SANABILE** per le limitazioni di cui al punto b), in quanto secondo la normativa regionale vigente ( L. R. Lazio n. 38/1999 art. 57), il PUA ( Piano di Utilizzazione Aziendale) deve essere approvato dalla commissione edilizia comunale preventivamente alla realizzazione delle opere, dunque non è possibile presentarlo a sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

Come chiarito in precedenza il manufatto risulta non sanabile, si dovrà dunque provvedere alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi stimati in € 2.000,00.

Oneri Totali: € 2.000,00

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

***Note: Le spese tecniche e gli oneri per la regolarizzazione edilizia di cui sopra, sono solo stimate e presunte, eventuali maggiori oneri resteranno in capo all'acquirente.***

**IDENTIFICATIVO CORPO: B - TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)**

**Terreno agricolo con qualità di Pascolo Arborato identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 73**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate difformità edilizie

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame non necessita di alcuna Pratica Edilizia di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate opere da sanare.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia**

**IDENTIFICATIVO CORPO: C - TERRENO AGRICOLO – Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)**

**Terreno agricolo con qualità di Uliveto-Seminativo identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 75**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate difformità edilizie

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame non necessita di alcuna Pratica Edilizia di regolarizzazione.

Descrizione delle opere da sanare:

Per il corpo in esame non sono state riscontrate opere da sanare.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia**

**IDENTIFICATIVO CORPO: D - TERRENO AGRICOLO – Uliveto (F. 13 Part. 436)**

**Terreno agricolo con qualità di Uliveto identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 436**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sul corpo D del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, sono presenti due manufatti ad un solo piano utilizzati come rimessaggio di attrezzature agricole.

Per tali manufatti, realizzati con struttura portante in parte in legno ed in parte in muratura con copertura in lamiere grecate, presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Poggio Nativo non

è presente alcun titolo autorizzativo che ne legittima la volumetria.

Regolarizzabili mediante:

Per sanare la volumetria di detti manufatti è necessaria l'acquisizione di un titolo edilizio a sanatoria concedibile con l'accertamento di conformità in base al combinato disposto degli artt. 36 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e 22 comma 1 della L.R. Lazio n. 15/2008, che in generale prevedono la possibilità di ottenere permessi in sanatoria per costruzioni realizzate in assenza di titolo edilizio a condizione che le stesse risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda.

Essendo i manufatti edificati in zona agricola, con l'accertamento di conformità la sanatoria risulta **non concedibile** in quanto gli stessi ad oggi sono in contrasto con la norma in vigore per le costruzioni in Zona Agricola ( L.R. Lazio n. 38/1999 artt. 55 e 57 ), che prevede per la realizzazione di edifici il rispetto contemporaneo delle sotto elencate limitazioni:

- a) lotto minimo di 30000 mq;
- b) presentazione prima della realizzazione dell'opera di un Piano di Utilizzazione Aziendale (PUA);
- c) il richiedente deve essere un imprenditore agricolo a titolo principale.

Nello specifico, nonostante le evidenti restrizioni dei punti a) e c) precedentemente elencati, gli immobili in oggetto risultano **NON SANABILI** per le limitazioni di cui al punto b), in quanto secondo la normativa regionale vigente ( L. R. Lazio n. 38/1999 art. 57), il PUA ( Piano di Utilizzazione Aziendale) deve essere approvato dalla commissione edilizia comunale preventivamente alla realizzazione delle opere, dunque non è possibile presentarlo a sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

Come chiarito in precedenza i manufatti risultano non sanabili, si dovrà dunque provvedere alla loro rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi sono stimati in € 2.000,00,

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

*Note: Le spese tecniche e gli oneri per la regolarizzazione edilizia di cui sopra, sono solo stimate e presunte, eventuali maggiori oneri resteranno in capo all'acquirente.*

**7.2 Conformità Urbanistica:****IDENTIFICATIVO CORPO: A1 - ABITAZIONE [A/7] - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)****Unità immobiliare adibita ad Abitazione in Villini, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 1, sita in Via Mirtense n. 92**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n. 395 del 06.08.2012 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 46 del 13.09.2012
Zona omogenea:	Zona Agricola E - Sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Rapporto di copertura:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Altezza massima ammessa:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Volume massimo ammesso:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica Urbanistica di regolarizzazione.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

**IDENTIFICATIVO CORPO: A2 - MAGAZZINO [C/2] - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)**

**Unità immobiliare adibita a Magazzino, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 2, sita in Via Mirtense n. 92**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n. 395 del 06.08.2012 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 46 del 13.09.2012
Zona omogenea:	Zona Agricola E - Sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Rapporto di copertura:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Altezza massima ammessa:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Volume massimo ammesso:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica Urbanistica di regolarizzazione.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

**IDENTIFICATIVO CORPO: A3 - CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)**

**Corte Comune ai subalterni 1 e 2 - Partita speciale A - Bene Comune non censibile, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 3, indirizzo Via Mirtense n.92**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n. 395 del 06.08.2012 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 46 del 13.09.2012
Zona omogenea:	Zona Agricola E - Sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Rapporto di copertura:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Altezza massima ammessa:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Volume massimo ammesso:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica Urbanistica di regolarizzazione.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

**IDENTIFICATIVO CORPO: B - TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)**

**Terreno agricolo con qualità di Pascolo Arborato identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 73**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n. 395 del 06.08.2012 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 46 del 13.09.2012
Zona omogenea:	Zona Agricola E - Sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Rapporto di copertura:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Altezza massima ammessa:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Volume massimo ammesso:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica Urbanistica di regolarizzazione.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

**IDENTIFICATIVO CORPO: C - TERRENO AGRICOLO – Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)**

**Terreno agricolo con qualità di Uliveto-Seminativo identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 75**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n. 395 del 06.08.2012 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 46 del 13.09.2012
Zona omogenea:	Zona Agricola E - Sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Rapporto di copertura:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Altezza massima ammessa:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Volume massimo ammesso:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica Urbanistica di regolarizzazione.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

**IDENTIFICATIVO CORPO: D - TERRENO AGRICOLO – Uliveto (F. 13 Part. 436)**

**Terreno agricolo con qualità di Uliveto identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 436**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Deliberazione della Giunta Regionale n. 395 del 06.08.2012 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 46 del 13.09.2012
Zona omogenea:	Zona Agricola E - Sottozona E1
Norme tecniche di attuazione:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – La porzione di particella che fiancheggia la strada provinciale SP 42 - Via Mirtense, ricade nella Fascia di Rispetto Stradale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Rapporto di copertura:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Altezza massima ammessa:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Volume massimo ammesso:	- Artt. 25 e 26 NTA del PRG - L.R. Lazio 38/1999 artt. 55 e 57
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nessuna

Regolarizzabili mediante:

Il corpo in esame NON NECESSITA di alcuna Pratica Urbanistica di regolarizzazione.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto A1 - ABITAZIONE - A/7 - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)**

**Unità immobiliare adibita ad Abitazione in Villini, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 1, sita in Via Mirtense n. 92**

Il corpo A2 del compendio pignorato è l'edificio identificato al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo al Foglio 13 Particella 76 subalterno 1 con categoria catastale A/7 (Abitazioni in Villini).

L'immobile, situato nella periferia Nord/Ovest della frazione di Monte Santa Maria, dista circa 5,5 km dal capoluogo ed è accessibile direttamente dalla strada provinciale SP 42 (Via Mirtense) per mezzo di una strada non asfaltata catastalmente identificata con la particella n. 58. Tale particella, di superficie di 170 mq con qualità catastale di passaggio, è un accessorio comune ad enti rurali ed urbani che sono le particelle n. 75, 76, 77 e 78 del foglio 13.

L'edificio, realizzato con struttura portante in muratura, si sviluppa su due livelli, il piano terra ed il piano primo. Il piano terra, che ha la forma di una C, è composto da soggiorno con ingresso, cucina, sala da pranzo, vano scala, salottino, disimpegno, servizio igienico, studio ed una camera da letto.

L'ingresso all'unità immobiliare, raggiungibile dal piano di campagna per mezzo di una piccola scalinata presente nella corte del fabbricato, è situato nella parete Nord del soggiorno dove, separata dal resto del vano per mezzo di una libreria bifacciale, è stata ricavata una zona ingresso.

Il soggiorno, in cui è presente un camino, ha tutte le pareti che danno verso l'esterno dotate di finestre, in più nella parete Ovest è presente anche una porta finestra dalla quale è possibile accedere al portico esterno.

Dalla parete Est del soggiorno, tramite due gradini a scendere ricavati all'interno di un vano porta privo d'infisso, si accede alla sala da pranzo, ambiente che risulta sprovvisto di finestre e comunicante con l'adiacente cucina e vano scala tramite due vani porta anch'essi privi d'infisso.

La cucina, situata a Sud della sala pranzo, è dotata di una porta-finestra dalla quale si può accedere al giardino esterno, mentre il vano scala, situato a Nord della sala da pranzo, è dotato di finestra ed ospita un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.

Passando tramite il vano scala si raggiunge un piccolo salottino, tale ambiente è dotato di camino e di una finestra che, come quella presente nel vano scala, affaccia sulla corte d'ingresso del fabbricato.

Oltre il salottino, tramite un disimpegno, si raggiungono lo studio e il bagno, mentre la camera da letto si raggiunge transitando attraverso lo studio.

Nel bagno, unico servizio igienico del piano, sono presenti il vaso igienico un lavabo ed un piatto doccia, inoltre l'ambiente è dotato di una finestra alta situata nella parete Nord.

Anche lo studio e la camera da letto sono ambienti dotati di finestre, mentre il primo ne ha due, una posta nella parete Sud e una alta nella parte Nord, la camera da letto ne ha una sola situata nella parete Sud che, come quella dello studio, affaccia sulla corte d'ingresso.

Completano il piano terra un portico a forma di L situato nell'angolo Sud-Ovest del fabbricato e la centrale termica. Quest'ultima, accessibile dall'esterno per mezzo di una porta posta in corrispondenza dell'angolo con la cucina, ospita le caldaie dell'impianto di riscaldamento e le apparecchiature dell'impianto fotovoltaico situato sulla falda Est del primo livello della copertura.

Il primo piano del fabbricato, di forma rettangolare, è raggiungibile dal piano terra per mezzo di una scala interna a doppia rampa ed è composto da un servizio igienico, un disimpegno, un piccolo ballatoio con affaccio sul vano scala, due camere da letto e due terrazzi.

Le due camere da letto, pressoché uguali in termini di superficie, sono situate alle estremità Nord e Sud del fabbricato e sono entrambe dotate nella parete di Ovest di una porta-finestra che consente l'accesso al rispettivo terrazzo.

Detti terrazzi sono la copertura dei sottostanti vani adibiti a studio e camera per quello di Nord e a ingresso-soggiorno per quello di Sud. Inoltre, mentre il primo è delimitato da un parapetto costituito da pilastrini alternati ad una ringhiera metallica, il secondo è privo di ringhiera e confina direttamente con il primo livello della copertura del fabbricato.

Nella parte centrale del fabbricato sono situati i restanti vani del primo piano costituiti da un ballatoio con affaccio sul vano scala, un disimpegno ed un bagno, quest'ultimo dotato solo di vaso igienico, lavabo e vasca da bagno. Detti vani sono tutti dotati di finestre, in particolare quelle del servizio igienico e del piccolo ballatoio sono situate sul lato Est del fabbricato ed affacciano sulla strada d'accesso, mentre quella del disimpegno è situata sul lato Ovest del fabbricato ed affaccia sulla corte d'ingresso.

L'intero fabbricato ha infine una copertura che si sviluppa su due livelli, il primo livello, situato sopra la cucina e su parte del soggiorno, è a padiglione con manto di copertura in laterizio ed ospita un impianto fotovoltaico di 2 Kw, il secondo livello, che copre tutto il primo piano, è a capanna ed anch'esso è coperto con manto di copertura in laterizio.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

Eventuali comproprietari:

**Nessuno**

Superficie complessiva di circa mq **291,40**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: Non Noto

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non noto

Ha un'altezza utile interna di circa 2.80 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Discreto

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU in data 18/01/2024 l'immobile è risultato in discrete condizioni e dotato di infissi, di pavimenti, di impianti elettrico e termico, necessitando però di interventi di manutenzione ordinaria ad intonaci e tinteggiature interne.

Nello specifico, tali interventi sono necessari nel soggiorno in corrispondenza delle finestre e delle porte finestre, nella cucina in corrispondenza dell'angolo tra il soffitto e la parete Nord e nell'imbotto del vano della porta d'ingresso.

Per quanto riguarda le condizioni generali esterne si rappresenta che il fabbricato esternamente risulta intonato e pitturato, tutte le finestre sono dotate di inferriate apribili e la copertura è dotata di canali di gronda e discendenti. Quest'ultima necessita d'interventi di manutenzione, essendo in parte ricoperta dal fogliame degli alberi circostanti ed avendo bisogno di un intervento di ripristino del coprifermo nei frontalini degli sporti di gronda.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi Solai  
 materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **buone**  
 tipologia: **in ferro con voltine** condizioni: **buone**  
 tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **buone**

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

Travi  
 materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni  
 tipologia: **singola e doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni  
 tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne  
 materiale: **muratura** rivestimento: **intonaco** condizioni: **buone**

Pavim. Interna  
 materiale: **cotto** condizioni: **buone**  
 materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**  
 materiale: **parquet laminato** condizioni: **buone**

Scale  
 posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di cotto** condizioni: **buone**

#### Impianti:

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

Termico  
 tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano e legna** diffusori: **termosifoni in alluminio e termoconvettori** condizioni: **buone**

Idrico  
Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
condizioni: **buone**

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone**

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a radiatori
Epoca di realizzazione/adequamento	Non Noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

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

#### Impianto antincendio:

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

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

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

**Note generali impianti:** Sul primo livello della copertura, situato sopra la cucina e su parte del soggiorno, è presente un impianto fotovoltaico di 2 Kw connesso in rete, le cui apparecchiature sono installate all'interno della centrale termica situata al piano terra.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 18/01/2024 prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio e la planimetria catastale presente in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT- Residenziale	sup lorda di pavimento	148,00	1,00	148,00
PT - Non residenziale Centrale termica	sup lorda di pavimento	10,30	0,30	3,09
PT - Non residenziale Portico	sup lorda di pavimento	15,60	0,30	4,68
P1 - Residenziale	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
P1 - Non residenziale Balcone 1	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
P1 - Non residenziale Balcone 2	sup lorda di pavimento	24,50	0,30	7,35
		<b>291,40</b>		<b>238,62</b>

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
Pag. 39  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A2 - MAGAZZINO - C/2 - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)

Unità immobiliare adibita a Magazzino, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 2, sita in Via Mirtense n. 92

Il corpo A2 del compendio pignorato è l'edificio identificato al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo al Foglio 13 Particella 76 subalterno 2 con categoria catastale C/2 ( Magazzini e Locali di deposito). L'immobile di forma rettangolare è realizzato con struttura portante in muratura di blocchi di tufo, il solaio sotto la copertura è in laterocemento mentre il tetto, ad un'unica falda inclinata, è realizzato in legno con manto di copertura in laterizio.

Il fabbricato, situato sul fianco della collina, è raggiungibile sia dalla corte comune per mezzo di un percorso ed una scalinata pedonale situati accanto alla facciata Ovest, sia con mezzi agricoli percorrendo un sentiero realizzato sulle particelle n. 436 e 75 anch'esse di proprietà dei debitori esecutati.

L'edificio si sviluppa su un unico livello ed è parzialmente interrato su tre lati ad esclusione della facciata Nord in cui in posizione centrale è presente il portone d'ingresso. Le facciate Est e Ovest sono dotate ciascuna di una finestra collocata in posizione centrale, mentre la facciata Sud è priva di aperture essendo quasi completamente interrata.

Internamente l'immobile è costituito da un unico vano, e risulta adibito a magazzino ospitando oggetti di vario genere.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ – Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ – Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

##### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,20**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Non Noto

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non noto

Ha un'altezza utile interna di circa 3.00 metri

L'intero fabbricato è composto da un unico piano parzialmente interrato

Stato di manutenzione generale: Mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU in data 18/01/2024 l'immobile è risultato in pessimo stato di manutenzione/conservazione.

Per quanto riguarda le condizioni generali esterne si precisa che il fabbricato non è intonacato, non sono presenti le canali di gronda e il manto di copertura risulta in gran parte ricoperto da fogliame e vegetazione spontanea.

Per quanto riguarda le condizioni generali interne si rappresenta che, sia dal punto di vista strutturale sia dal punto di vista delle finiture, le pareti ed il soffitto versano in pessimo stato di conservazione/manutenzione. In particolare le murature delle pareti Est ed Ovest presentano delle rilevanti lesioni strutturali mentre gli intonaci e le tinteggiature risultano in parte distaccati ed esfoliate.

L'immobile è dotato di infissi esterni, di pavimenti e dell'impianto elettrico. Gli infissi delle finestre e del portone d'ingresso sono in legno a due ante e necessitano delle abituali opere di manutenzione, mentre il rivestimento del pavimento è realizzato in piastrelle di cotto e versa in cattivo stato di manutenzione presentando in diversi punti distacchi ed efflorescente saline dovute all'umidità di risalita.

L'impianto elettrico è realizzato a vista e le componenti quali tubazioni, scatole di derivazione e punti presa/comando sono in materiale plastico.

All'interno dell'immobile, nell'angolo a destra dell'ingresso, è presente anche un camino aperto con il focolare a diretto contatto con le murature del fabbricato, tale camino è realizzato in muratura intonacata e anch'esso versa in pessimo stato di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Oltre le inferriate in ferro sono presenti sul lato esterno delle protezioni tipo zanzariere realizzate con telaio in legno e fitta rete metallica, in pessimo stato di manutenzione.
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pareti esterne	materiale: <b>Muratura in blocchi di tufo</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>In tutto il vano che costituisce l'immobile</b> materiale: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<b>Impianti:</b> Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da revisionare</b>

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

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

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza è stato fatto in base al rilievo geometrico effettuato dall'esperto alla stima durante il sopralluogo del 18/01/2024 prendendo come riferimento l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio e la planimetria catastale presente in atti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT - NON residenziale Magazzino	sup lorda di pavimento	68,20	0,30	20,46
		<b>68,20</b>		<b>20,46</b>

Descrizione: Ente urbano [EU] di cui al punto A3 - CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)

**Corte Comune ai subalterni 1 e 2 - Partita speciale A - Bene Comune non censibile, identificata al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 76, Subalterno 3, indirizzo Via Mirtense n.92**

Il corpo A3 del compendio pignorato è l'immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Poggio Nativo al Foglio 13 Particella 76 subalterno 3 individuato come corte comune al subalterno n. 1 (Abitazione A/7) e al subalterno n. 2 (Magazzino C/2), mentre al catasto terreni corrisponde alla particella n. 76 con qualità di ente urbano con superficie catastale netta di 1720 mq.

Sulla particella, situato a destra del cancello d'ingresso tra l'abitazione (Sub. 1) ed il magazzino (Sub. 2), è presente anche un piccolo manufatto di circa 25/30 mq adibito a deposito e realizzato con struttura prefabbricata in legno costituita da tavole maschiettate. Tale manufatto si sviluppa su di un unico livello, il piano terra, ed ha la copertura a due falde con manto in lamiera grecata.

Il corpo in esame, di forma pressoché trapezia, si sviluppa principalmente nella direzione Nord-Sud ed è accessibile direttamente dalla strada provinciale SP 42 (Via Mirtense) per mezzo di una strada non asfaltata catastalmente identificata con la particella n. 58 del medesimo foglio. Su tale particella l'immobile gode di un diritto di passaggio, risultando la stessa un bene comune anche alle particelle n. 75, 77 e 78.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ – Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ – Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.720,00**

il terreno risulta di forma: irregolare pressoché trapezia ed orografia pseudo pianeggiante in pendice collinare

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: prato

Colture arboree: varie essenze distribuite in modo disomogeneo e porzione di uliveto

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU in data 18/01/2024 l'immobile è risultato libero e non risultavano eseguite le ricorrenti operazioni di pulizia e di potatura delle essenze arboree e arbustive presenti.

L'immobile è parzialmente privo di recinzioni lungo il perimetro ad esclusione del tratto a confine con le particelle n. 58 e 77, in cui è presente sia il cancello d'ingresso che una recinzione realizzata con pali in calcestruzzo e rete metallica.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

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

##### Scarichi:

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

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Considerando che il corpo oggetto di stima è un terreno, il calcolo della consistenza è stato fatto dall'esperto alla stima considerando la superficie catastale reale netta dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte comune	sup reale netta	1.720,00	1,00	1.720,00
		<b>1.720,00</b>		<b>1.720,00</b>

Descrizione: agricolo di cui al punto B - TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)

**Terreno agricolo con qualità di Pascolo Arborato identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 73**

Il corpo B del compendio pignorato è un terreno agricolo con qualità di PASCOLO ARBORATO, identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo al foglio 13 particella 73, ha una forma irregolare con superficie complessiva di 26170 mq.

L'immobile è ubicato nella periferia Nord/Ovest della frazione di Monte Santa Maria del Comune di Poggio Nativo in un bel contesto paesaggistico tranquillo a diretto contatto con la natura, non ha eccesso diretto da strade comunali o provinciali ma è raggiungibile transitando tramite la particella catastale n. 75 (Corpo C del compendio pignorato) oltre che attraversando i terreni confinanti essendo privo di recinzioni lungo il perimetro.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ – Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ – Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **26.170,00**

il terreno risulta di forma: irregolare ed orografia pendice collinare

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: prato

Colture arboree: bosco di varie essenze disomogeneamente distribuite e porzione di uliveto

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 18/01/2024, il terreno è risultato libero e non coltivato ne impiegato per altri scopi.

Sull'immobile non risultano eseguite le ricorrenti operazioni di sfalcio dell'erba e di potatura delle essenze arboree e arbustive presenti

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerando che il corpo oggetto di stima è un terreno, il calcolo della consistenza è stato fatto dall'esperto alla stima considerando la superficie catastale reale netta dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Pascolo arborato	sup reale netta	26.170,00	1,00	26.170,00
		<b>26.170,00</b>		<b>26.170,00</b>

Descrizione: agricolo di cui al punto C - TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)

**Terreno agricolo con qualità di Uliveto-Seminativo identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 75**

Il corpo C del compendio pignorato comprende un terreno agricolo, identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo al foglio 13 particella 75.

La particella ha una superficie complessiva di 11985 mq e risulta catastalmente divisa in due porzioni, la porzione AA con qualità ULIVETO con superficie di 5500 mq e la porzione AB con qualità SEMINATIVO con superficie di 6485 mq.

L'immobile è ubicato nella periferia Nord/Ovest della frazione di Monte Santa Maria del Comune di Poggio Nativo in un bel contesto paesaggistico tranquillo a diretto contatto con la natura, non ha accesso diretto da strade comunali o provinciali ma è raggiungibile transitando tramite la particella catastale n. 76 e 436 (facenti parte del compendio pignorato) oltre che attraversando i terreni confinanti essendo privo di recinzioni lungo il perimetro.

Sulla particella, in prossimità del magazzino presente sulla confinante particella n. 76, è presente scavato nel terreno un piccolo bacino idrico circolare presumibilmente utilizzato come riserva per l'irrigazione. Tale bacino allo stato attuale risulta completamente asciutto e circondato da varie essenze arbustive.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ – Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ – Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **11.985,00**

il terreno risulta di forma: irregolare ed orografia pendice collinare

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: prato

Colture arboree: Uliveto

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 18/01/2024, il terreno è risultato libero e non coltivato né impiegato per altri scopi.

Sull'immobile non risultano eseguite le ricorrenti operazioni di sfalcio dell'erba e di potatura delle essenze arboree e arbustive presenti

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

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerando che il corpo oggetto di stima è un terreno, il calcolo della consistenza è stato fatto dall'esperto alla stima considerando la superficie catastale reale netta dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Seminativo	sup reale netta	6.485,00	1,00	6.485,00
Uliveto	sup reale netta	5.500,00	1,00	5.500,00
		<b>11.985,00</b>		<b>11.985,00</b>



Descrizione: agricolo di cui al punto D - TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)

**Terreno agricolo con qualità di Uliveto identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo (RI) al Foglio 13, Particella 436**

Il corpo D del compendio pignorato comprende un terreno agricolo, identificato al catasto terreni del Comune di Poggio Nativo al foglio 13 particella 436 con superficie complessiva di 12345 mq con qualità ULIVETO.

Il corpo in esame, ubicato nella periferia Nord/Ovest della frazione di Monte Santa Maria del Comune di Poggio Nativo in un bel contesto paesaggistico tranquillo a diretto contatto con la natura, è raggiungibile sia transitando tramite le particelle nn. 76 e 75 (facenti parte del compendio pignorato) sia dalla strada provinciale SP 42 - Via Mirtense tramite una strada non asfaltata con cui confina ad Est.

Sulla particella, situati in prossimità del confine con la particella n. 75, sono anche presenti due manufatti utilizzati come rimessaggio di attrezzature agricole. Tali manufatti, con struttura piuttosto precaria realizzata in parte in legno e in parte in muratura, si sviluppano su un solo livello ed hanno la copertura a falda inclinata con manto di copertura in lamiere grecate.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residente a Castelnuovo di Farfa (RI) - Via Roma Est n. 16

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residente a Poggio Nativo (RI) - Via Mirtense n. 62

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **12.345,00**

il terreno risulta di forma: irregolare ed orografia pendice collinare

Sistemazioni agrarie: nessuna

Sistemi irrigui presenti: nessuno

Colture erbacee: prato

Colture arboree: Uliveto

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 18/01/2024, il terreno è risultato libero e non coltivato ne impiegato per altri scopi.

Sull'immobile non risultano eseguite le ricorrenti operazioni di sfalcio dell'erba e di potatura delle essenze arboree e arbustive presenti


**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

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

**Scarichi:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Considerando che il corpo oggetto di stima è un terreno, il calcolo della consistenza è stato fatto dall'esperto alla stima considerando la superficie catastale reale netta dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uliveto	sup reale netta	12.345,00	1,00	12.345,00
		<b>12.345,00</b>		<b>12.345,00</b>



## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima più idoneo, per i beni facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente, è quello comparativo.

Con tale metodo si determina il più probabile valore di mercato di un bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in base ai valori di compravendita riferiti a beni simili per età, tipologia, consistenza, numero di vani, grado di finitura e conservazione, orientamento, esposizione, destinazione d'uso, apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate.

Per i fabbricati, definite le caratteristiche generali e la consistenza espressa in metri quadrati commerciali, la stima è stata condotta utilizzando come parametro di calcolo il valore medio del metro quadrato commerciale applicato nella zona.

La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili ubicati nel Comune di Poggio Nativo (RI) e nei comuni limitrofi.

Le informazioni sono state raccolte in numero adeguato a costituire un campione di parametri tecnico-economici nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, in tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato.

Per i terreni, definite le caratteristiche e la consistenza espressa in metri quadrati reali, la stima è stata condotta utilizzando come parametro di calcolo il valore agricolo medio della coltura in esso praticata stabilito per la Regione Agraria in cui l'immobile è ubicato.

Per il comune di Poggio Nativo i valori agricoli medi (VAM) riferiti alla Regione Agraria n.6 – Valle del Farfa risalgono all'annualità 2013.

Al fine di considerare valori più pertinenti si è fatto riferimento, per similitudine di zona, ai VAM della limitrofa Regione Agraria n. 4 – Colline del Basso Tevere della Provincia di Roma Annualità 2022 (gli ultimi disponibili), i cui parametri medi di zona delle colture presenti sono in (€/ha):

- Uliveto €/ha 33.300,00
- Seminativo €/ha 33.000,00
- Pascolo Arborato €/ha 6.800,00

Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche riscontrate per il bene oggetto di stima (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità ed accessori).

### 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: Agenzie immobiliari, imprese edili operanti nella zona d'interesse e in quelle limitrofe, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Altre fonti di informazione: Venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona, imprese edili, riviste locali e provinciali che trattano il mercato immobiliare.

**A1 - ABITAZIONE [A/7] - (F. 13 Part. 76 Sub. 1)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 193.282,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT- Residenziale	148,00	€ 900,00	€ 133.200,00
PT - Non Residenziale	3,09	€ 900,00	€ 2.781,00
Centrale Termica			
PT - NON Residenziale	4,68	€ 900,00	€ 4.212,00
Portico			
P1 - Residenziale	68,00	€ 900,00	€ 61.200,00
PI - NON Residenziale	7,50	€ 900,00	€ 6.750,00
Balcone 1			
PI - NON Residenziale	7,35	€ 900,00	€ 6.615,00
Balcone 2			

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 214.758,00
Stato di manutenzione detrazione del 10.00%	€ -21.475,80
Valore corpo	€ 204.020,10
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 193.282,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 193.282,20

**A2 - MAGAZZINO [C/2] - (F. 13 Part. 76 Sub. 2)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.651,90.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT - NON residenziale	20,46	€ 900,00	€ 18.414,00
Magazzino			
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.414,00
Stato di manutenzione detrazione del 15.00%			€ -2.762,10
Valore corpo			€ 15.651,90
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.651,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.651,90

**A3 - CORTE COMUNE - (F. 13 Part. 76 Sub. 3)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.441,22.

In considerazione del fatto che l'immobile, corte esclusiva dei subalterni 1 e 2, è un ente urbano di 1720 mq che ha le medesime caratteristiche delle confinanti particelle n. 436 e 75 con qualità di Uliveto, la stima è stata condotta con il procedimento utilizzato per i terreni.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Corte comune	1.720,00	€ 3,33	€ 5.727,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.727,60
Stato di manutenzione detrazione del 5.00%			€ -286,38
Valore corpo			€ 5.441,22
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.441,22
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.441,22

**B - TERRENO AGRICOLO - Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.905,82.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pascolo arborato	26.170,00	€ 0,68	€ 17.795,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.795,60
Stato di manutenzione delle colture detrazione del 5.00%			€ -889,78
Valore corpo			€ 16.905,82
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.905,82
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.905,82

**C - TERRENO AGRICOLO - Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.729,73.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Seminativo	6.485,00	€ 3,30	€ 21.400,50
Uliveto	5.500,00	€ 3,33	€ 18.315,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 39.715,50
Stato di manutenzione delle colture detrazione del 5.00%			€ -1.985,78
Valore corpo			€ 37.729,73
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.729,73
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.729,73

**D - TERRENO AGRICOLO - Uliveto (F. 13 Part. 436)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 39.053,41.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uliveto	12.345,00	€ 3,33	€ 41.108,85

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.108,85
Stato di manutenzione delle colture detrazione del 5.00%	€ -2.055,44
Valore corpo	€ 39.053,41
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.053,41
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.053,41

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A1 - ABITAZIONE - A/7 (F. 13 Part. 76 Sub. 1)	Abitazione in villini [A7]	238,62	€ 204.020,10	€ 193.282,20
A2 - MAGAZZINO - C/2 (F. 13 Part. 76 Sub. 2)	Magazzini e locali di deposito [C2]	20,46	€ 16.572,60	€ 15.651,90
A3 - CORTE COMUNE (F. 13 Part. 76 Sub. 3)	Ente urbano [EU]	1.720,00	€ 5.441,22	€ 5.441,22
B - TERRENO AGRICOLO Pascolo Arborato (F. 13 Part. 73)	Terreno Agricolo	26.170,00	€ 16.905,82	€ 16.905,82
C - TERRENO AGRICOLO Uliveto-Seminativo (F. 13 Part. 75)	Terreno Agricolo	11.985,00	€ 37.729,73	€ 37.729,73
D - TERRENO AGRICOLO Uliveto (F. 13 Part. 436)	Terreno Agricolo	12.345,00	€ 39.053,41	€ 39.053,41

**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% )	€ 46.209,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 16.000,00
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:

**€ 245.854,64**

Data generazione:  
21/09/2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Fabio Fabi**

