
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **93/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-04-2026 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Giudice MARILINA GUGLIELMI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Mirtense, snc - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Opifici [D1]

OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 14, particella 383, indirizzo VIA MIRTENSE n. SNC, piano T, comune Poggio Nativo, categoria D/1, rendita € 2355,04

2. Stato di possesso

Bene: via Mirtense, snc - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Mirtense, snc - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Mirtense, snc - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: via Mirtense, snc - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Mirtense, snc - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Mirtense, snc - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Mirtense, snc - Monte Santa Maria - Poggio Nativo (RI) - 02030

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 93.931,00

Beni in **Poggio Nativo (RI)**
Località/Frazione **Monte Santa Maria**
via Mirtense, snc

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Opifici [D1] sito in frazione: Monte Santa Maria, via Mirtense, snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Residenza: OMISSIS - 02030 Poggio Nativo (RI)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (CF OMISSIS), foglio 14, particella 383, indirizzo VIA MIRTENSE n. SNC, piano T, comune Poggio Nativo, categoria D/1, rendita € 2355,04

Derivante da: atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. OMISSIS di Poggio Mirteto del 05/02/2001 rep. 34098 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 23/02/2001 al n. 824 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di edificio indipendente non appartenente a nessun condominio costituito

Confini: L'edificio risulta confinare su tutti e quattro i lati che lo delimitano con la corte di pertinenza esclusiva censita sempre con il n. di particella 383

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla planimetria catastale in atti sono state riscontrate le seguenti non conformità: alcune porte interne di collegamento tra i vani dell'u.imm. risultano o non riportate o riportate in posizione errata.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: presentazione di una planimetria catastale che rappresenti fedelmente la distribuzione dei vani e delle porte di collegamento tra gli stessi

spese tecniche + oneri di presentazione DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto della procedura si trova appena al di fuori della frazione Monte Santa Maria del Comune di Poggio Nativo, lungo la via Mirtense che ri-collega la frazione con la vicina S.S.4 Salaria che permette il collegamento sia con Rieti che con Roma.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: farmacia (sufficiente), esercizi commerciali al dettaglio (sufficiente), esercizi commerciali all'ingrosso (sufficiente), banca (sufficiente), poste e telegrafi (sufficiente), scu-

ole elementari (sufficiente), asilo (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Osteria Nuova di Frasso Sabino.

Attrazioni paesaggistiche: Riserva naturale Tevere-Farfa.

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Farfa.

Principali collegamenti pubblici: S.S. 4 per Roma 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere in stato di abbandono e risultano essere presenti solo pochi elementi di arredo.

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:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto unilaterale d'obbligo edilizio ; A rogito di notaio OMISSIS in data 13/10/2001 ai nn. 36871 iscritto/trascritto a Rieti in data 24/10/2001 ai nn. 7917/6182; Nel quadro "D" della nota viene testualmente riportato: RELATIVAMENTE AL PROGETTO CODICE N. 97RI008, AMMESSO A FINANZIAMENTO AI SENSI DEL REG. C. E. 951/97 (EX REG. CEE 866/90) - 1994/1999, OMISSIS, RISULTA BENEFICIARIA DI TALE FINANZIAMENTO CON ATTO DI CONCESSIONE N. 13 DEL 17 DICEMBRE 1999 E SUCCESSIVO VERBALE DEL GRUPPO INTERSETTORIALE DI VALUTAZIONE VARIANTE DEL CITATO PROGETTO DEL 31 LUGLIO 2001;- CHE E CONDIZIONE ESSENZIALE PER L'OTTENIMENTO DI TALE FINANZIAMENTO, DA PARTE OMISSIS, EFFETTUARE UN ATTO D'IMPEGNO MEDIANTE IL QUALE VENGA ASSUNTO L'OBLIGO DI NON MUTARE LA DESTINAZIONE DELLE OPERE EDILI, PER ALMENO 10 (DIECI) ANNI E DEI MACCHINARI E DELLE ATTREZZATURE PER ALMENO 6 (SEI) ANNI, LIMITATAMENTE A QUELLE SOGGETTE A CONTRIBUTO, IL TUTTO A DECORRERE DALLA DATA DI ACCERTAMENTO FINALE; TUTTO CIO PREMESSO OMISSIS, COME SOPRA RAPPRESENTATA, PER SE ED AVENTI CAUSA, CON L'ATTO OGGETTO DELLA PRESENTE SI E OBBLIGATO A NON MUTARE LA DESTINAZIONE DELLE OPERE EDILI, OGGETTO DELL'ATTO PER ALMENO 10 (DIECI) ANNI, E DEI MACCHINARI E DELLE ATTREZZATURE LIMITATAMENTE A QUELLE AMMESSE A CONTRIBUTO, PER ALMENO 6 (SEI) ANNI, IL TUTTO A DECORRERE DALLA DATA DI ACCERTAMENTO FINALE. L'ANZIDETTA OBBLIGAZIONE NON POTRA ESSERE CANCELLATA O MODIFICATA SENZA IL BENESTARE DELLA REGIONE LAZIO - ASSESSORATO SVILUPPO DEL SISTEMA AGRICOLO E DEL MONDO RURALE, NONCHE DEL COMUNE MEDESIMO..

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto unilaterale d'obbligo edilizio ; A rogito di notaio OMISSIS in data 13/10/2001 ai nn. 36872 iscritto/trascritto a Rieti in data 24/10/2001 ai nn. 7918/6183; Nel quadro "D" della nota viene testualmente riportato: RELATIVAMENTE AL PROGETTO POS. I.4 0008 RI 00 AMMESSO A FINANZIAMENTO AI SENSI DEL REG. CE 1257/99 P.S.R. LAZIO 2000/2006 MISURA I.4, OMISSIS " RISULTA BENEFICIARIA DI TALE FINANZIAMENTO CON ATTO DI CONCESSIONE N. 8/I 4 DEL 27 AGOSTO 2001; - CHE E CONDIZIONE ESSENZIALE PER L'OTTENIMENTO DI TALE FINANZIAMENTO, DA PARTE DELL'" OMISSIS " EFFETTUARE UN ATTO D'IMPEGNO MEDIANTE IL QUALE VENGA ASSUNTO L'OBLIGO DI NON MUTARE LA DESTINAZIONE DELLE OPERE EDILI, PER ALMENO 10 (DIECI) ANNI E DEI MACCHINARI E DELLE ATTREZZATURE PER ALMENO 5 (CINQUE) ANNI, LIM-

TATAMENTE A QUELLE SOGGETTE A CONTRIBUTO, IL TUTTO A DECORRERE DALLA DATA DI ACCERTAMENTO FINALE; CON L'ATTO OGGETTO DELLA PRESENTE OMISSIS, PER SE ED AVENTI CAUSA, SI E' OBBLIGATA A NON MUTARE LA DESTINAZIONE DELLE OPERE EDILI, COME MEGLIO IDENTIFICATE CATASTALMENTE IN PREMessa, PER ALMENO 10 (DIECI) ANNI, E DEI MACCHINARI E DELLE ATTREZZATURE LIMITATAMENTE A QUELLE AMMESSE A CONTRIBUTO, PER ALMENO 5 (CINQUE) ANNI, IL TUTTO A DECORRERE DALLA DATA DI ACCERTAMENTO FINALE. L'ANZIDETTA OBBLIGAZIONE DA TRASCRIVERSI PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL TERRITORIO, NON POTRA ESSERE CANCELLATA O MODIFICATA SENZA IL BENESTARE DELLA REGIONE LAZIO - ASSESSORATO SVILUPPO DEL SISTEMA AGRICOLO E DEL MONDO RURALE, NONCHE DEL COMUNE MEDESIMO..

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto unilaterale d'obbligo edilizio ; A rogito di notaio OMISSIS in data 13/10/2001 ai nn. 36871 iscritto/trascritto a Rieti in data 13/11/2001 ai nn. 8610/6733; Nel quadro "D" della nota viene testualmente riportato: CON L'ATTO OGGETTO DELLA PRESENTE OMISSIS, PER SE ED AVENTI CAUSA, SI E OBBLIGATA A NON MUTARE LA DESTINAZIONE DELLE OPERE EDILI, COME MEGLIO IDENTIFICATE CATASTALMENTE AL QUADRO B DELLA PRESENTE, PER ALMENO 10 (DIECI) ANNI, E DEI MACCHINARI E DELLE ATTREZZATURE LIMITATAMENTE A QUELLE AMMESSE A CONTRIBUTO, PER ALMENO 6 (SEI) ANNI, IL TUTTO A DECORRERE DALLA DATA DI ACCERTAMENTO FINALE. L'ANZIDETTA OBBLIGAZIONE DA TRASCRIVERSI PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL TERRITORIO, NON POTRA ESSERE CANCELLATA O MODIFICATA SENZA IL BENESTARE DELLA REGIONE LAZIO - ASSESSORATO SVILUPPO DEL SISTEMA AGRICOLO E DEL MONDO RURALE, NONCHE DEL COMUNE MEDESIMO. IL TITOLO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE E ALLEGATO ALLA FORMALITA N. 6182 DEL 24 OTTOBRE 2001. .

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto unilaterale d'obbligo edilizio ; A rogito di notaio OMISSIS in data 13/10/2001 ai nn. 36872 iscritto/trascritto a Rieti in data 13/11/2001 ai nn. 8611/6734; Nel quadro "D" della nota viene testualmente riportato: CON L'ATTO OGGETTO DELLA PRESENTE OMISSIS, PER SE ED AVENTI CAUSA, E OBBLIGATA A NON MUTARE LA DESTINAZIONE DELLE OPERE EDILI, COME MEGLIO IDENTIFICATE CATASTALMENTE NEL QUADRO B DELLA PRESENTE, PER ALMENO 10 (DIECI) ANNI, E DEI MACCHINARI E DELLE ATTREZZATURE LIMITATAMENTE A QUELLE AMMESSE A CONTRIBUTO, PER ALMENO 5 (CINQUE) ANNI, IL TUTTO A DECORRERE DALLA DATA DI ACCERTAMENTO FINALE. L'ANZIDETTA OBBLIGAZIONE DA TRASCRIVERSI PRESSO IL COMPETENTE UFFICIO DEL TERRITORIO, NON POTRA ESSERE CANCELLATA O MODIFICATA SENZA IL BENESTARE DELLA REGIONE LAZIO - ASSESSORATO SVILUPPO DEL SISTEMA AGRICOLO E DEL MONDO RURALE, NONCHE DEL COMUNE MEDESIMO. IL TITOLO CUI LA PRESENTE SI RIFERISCE E ALLEGATA ALLA FORMALITA N. 6183 DEL 24/10/2001..

- ordinanza di sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-ordinanza di sequestro conservativo ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 15/09/2011 ai nn. 1199/2011 iscritto/trascritto a Rieti in data 20/09/2011 ai nn. 8210/6147;

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 04/07/2024 ai nn. 889 iscritto/trascritto a Rieti in data 13/08/2024 ai nn. 7824/6713;

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 giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 5.338,00 ; A rogito di Corte di Appello di Roma in data 09/02/2016 ai nn. 1922; Iscritto/trascritto a Rieti in data 30/01/2017 ai nn. 780/68

- Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 309.873,92; Importo capitale: € 154.936,96 ; A rogito di notaio OMISSIS in data 20/06/2001 ai nn. 35748; Iscritto/trascritto a Rieti in data 25/06/2021/386 ; Note: Ipoteca volontaria in rinnovazione. Formalità di riferimento: Iscrizione n.569 del 29/06/2001

4.2.2 Pignoramenti:

Come già specificati al punto 4.1.1 della presente

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non presenti.

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non presenti. Trattasi di edificio indipendente non appartenente a nessun condominio costituito

Millesimi di proprietà: trattasi di edificio indipendente non appartenente a nessun condominio costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: trattasi di edificio indipendente non appartenente a nessun condominio costituito

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: classe energetica "G" - I.P.E. 219,2460 KWh/mq x anno

Note Indice di prestazione energetica: Alla data del sopralluogo, sulla base degli accessi documentali effettuati dal CTU, è stato possibile appurare che l'unità immobiliare ad oggi non è dotata di APE in corso di validità. Lo scrivente ha pertanto provveduto, come da incarico, alla redazione della stessa seguendo le procedure dettate dalle più recenti norme di settore, e a depositarla sul sistema regionale APE-Lazio.

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

Avvertenze ulteriori: Con atto d'obbligo rep. 32700 12/10/2000 a rogito notaio OMISSIS, reg. a Rieti il 20/10/2000 si è vincolato il terreno in Comune di Poggio Nativo distinto in Catasto Terreni al foglio 14, particella 321, della superficie di metri quadrati 15.885 (quindicimilaottocentottantacinque), a servizio della costruzione di un capannone ad uso Frantoio e di un fabbricato ad uso abitazione, da realizzare sul terreno stesso in virtù del progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune medesimo in data 4 agosto 2000 verbale n. 105. Nell'atto viene altresì riportato che "L'anzidetta obbligazione non potrà essere cancellata o modificata senza il benestare del Comune stesso"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/05/1975 al 05/02/2001. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio OMISSIS, in data 20/05/1975, ai nn. 34794; registrato a Rieti, in data 06/06/1975, ai nn. 7616.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISSIS, in data 05/02/2001, ai nn. 34098; trascritto a Rieti, in data 23/02/2001, ai nn. /824.

Note: L'unità immobiliare oggetto della procedura è stata edificata su terreno censito al NCT di Poggio Nativo foglio 14 particella 383, derivante della particella 372 (oggetto dell'atto notarile di che trattasi) che a sua volta deriva dal frazionamento della particella 321

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3166/2000, concessione edilizia n. 35/2000 prot. 3166 del 27/07/2000

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di realizzazione di un capannone ad uso frantoio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/10/2000 al n. di prot.

NOTE: esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 04/08/2000

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto agli elaborati grafici forniti in copia dall'Ufficio Tecnico comunale sono state riscontrate le seguenti non conformità: alcune porte interne di collegamento tra i vani dell'u.imm. risultano riportate in posizione errata.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per le difformità interne

Descrizione delle opere da sanare: diversa posizione/dimensione di porte interne di collegamento tra i vani dell'u. imm.

CILA in sanatoria (spese tecniche + oblazione+diritti): € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. n. 5112 del 12/10/1999
Zona omogenea:	"E"-agricola
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If= 0.03 mc/mq
Altezza massima ammessa:	H= 7.00 m copertura a tetto
Altro:	Sm= 10000 mq Np = 2 Dc = 5,00 ml Df = 10,00 ml

Note sulla conformità: Nessuna.

Note generali sulla conformità: Sono altresì presenti agli atti della Conservatoria dei RR.II. di Rieti (e specificati in altro campo dedicato della presente perizia), gli atti d'obbligo di vincolo a carico della OMISSIS al mantenimento immutato della destinazione delle opere edili riguardanti il manufatto, condizione essenziale per l'assegnazione di contributi PSR Lazio 2000/2006: gli atti d'obbligo sono stati trascritti ai nn,di formalità 6182-6183-6733-6734 del 2001

Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto A

Trattasi di fabbricato ad uso di opificio industriale che si sviluppa funzionalmente al solo piano terra attraverso un vano ad uso ufficio di entrata, un disimpegno ed un bagno accessibili dall'ufficio, un grande vano adibito in passato a frantoio, con un ulteriore disimpegno ed un secondo bagno raggiungibili dal vano frantoio medesimo; il tutto per una superficie complessiva di: frantoio (s.u.l. di ca 167,00 mq), ufficio (s.u.l. di ca 36,00 mq), servizi igienici (s.u.l. di ca 20,00 mq).

Completa la descrizione una tettoia aperta su tre lati addossata al fabbricato (s.u.l. di ca 55,00 mq), un piccolo locale caldaia (s.u.l. di ca 6,00 mq), ed una corte di pertinenza esclusiva annessa allo stabile (s.u.l. di ca 1850,00 mq).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Residenza: OMISSIS - 02030 Poggio Nativo (RI)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.134,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero: via Mirtense, snc; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra gli ambienti

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare verte in precarie condizioni di manutenzione; alla data attuale risultano essere distaccate tutte le utenze; è presente ma non funzionante per i motivi di cui al capoverso che precede, una vecchia caldaia per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di A.C.S.; è presente ma non funzionante l'impianto elettrico, con il quadro generale posto nel locale ufficio di ingresso. Sono presenti gli arredi dei due bagni e gli infissi del fabbricato si trovano in buono stato di manutenzione. I bagni così come anche le finiture alle pareti e le pavimentazioni, in particolare dell'ufficio, necessitano di ristrutturazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V-380V** condizioni: **sufficienti**

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

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **radiatori** condizioni: **sufficienti**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Note	Dalle ricerche effettuate non sono emerse certifica-

	zioni/DICO relative all'impianto medesimo
--	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore di calore a basamento a gas
Stato impianto	non funzionante
Potenza nominale	non reperibile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001
Note	Dalle ricerche effettuate non sono emerse certificazioni/DICO relative all'impianto medesimo

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
frantoio	sup reale lorda	167,00	1,00	167,00
ufficio	sup reale lorda	36,00	1,00	36,00
servizi igienici	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
tettoia	sup reale lorda	55,00	0,35	19,25
locale tecnico caldaia	sup reale lorda	6,00	0,15	0,90
corte pertinenziale per i primi 25 mq	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
corte pertinenziale per l'eccedenza di superficie	sup reale lorda	1.825,00	0,02	36,50
		2.134,00		282,15

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2025

Zona: Poggio Nativo/Extraurbana/agricola

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300,00

Valore di mercato max (€/mq): 400,00

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

Il parametro adottato per determinare il più probabile valore di mercato è il metodo comparativo con immobili di caratteristiche simili compravenduti recentemente nella zona, apportando al tempo stesso le opportune variazioni per adeguare il valore alle caratteristiche specifiche dell'immobile. Il criterio di stima da utilizzare si baserà quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati, attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti con cernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima. Tra le condizioni intrinseche si considera la posizione e l'orientamento, le dimensioni, l'esposizione. Tra le caratteristiche estrinseche si terrà conto dell'accessibilità, oltreché della destinazione urbanistica e dei livelli dei servizi presenti nel contesto. Si terrà conto dei principi teorici dell'estimo, ovvero di quei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Poggio Nativo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio tecnico di Poggio Nativo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rieti, Osteria Nuova, Passo

Corese, agenzie immobiliari online, OMI;

Altre fonti di informazione: Riscontri diretti sul mercato locale, in particolare c/o Agenzie immobiliari limitrofe, che alla data odierna o recentemente si sono occupati di operazioni di intermediazione riguardante immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della procedura. Esame dei valori di mercato OMI più recenti per il comune di Rieti per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

8.3 Valutazione corpi:**A. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
frantoio	167,00	€ 400,00	€ 66.800,00
ufficio	36,00	€ 400,00	€ 14.400,00
servizi igienici	20,00	€ 400,00	€ 8.000,00
tettoia	19,25	€ 400,00	€ 7.700,00
locale tecnico caldaia	0,90	€ 400,00	€ 360,00
corte pertinenziale per i primi 25 mq	2,50	€ 400,00	€ 1.000,00

corte pertinenziale per l'eccedenza di superficie	36,50	€ 400,00	€ 14.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.860,00
Valore Finale			€ 112.860,00
Valore corpo			€ 112.860,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 112.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 112.860,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Opifici [D1]	282,15	€ 112.860,00	€ 112.860,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 16.929,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
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:	€93.931,00
---	-------------------

Data generazione:
12-01-2026

L'Esperto alla stima

Ing. Simone Marini