



---

**TRIBUNALE DI RIETI**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **94/2021**  
Data Udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/07/2023

Giudice Delle Esecuzioni:  
**DOTT.ssa BARBARA VICARIO**

Custode Giudiziario:  
**Avv. FRANCESCA BLASI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE:**

**LOTTO 001 – CORPO A**  
**LOTTO 002 – CORPO B**  
**LOTTO 003 – CORPO C**  
**LOTTO 004 – CORPO D**  
**LOTTO 005 – CORPO E**  
**LOTTO 006 – CORPO F**  
**LOTTO 007 – CORPI: G - H**

**Esperto alla stima:** Ing. ANDREA GIOVANNELLI  
**Codice fiscale:** GVNNDR77A30H282R  
**Partita IVA:** 01053400576  
**Studio in:** Via Labro 3 – 02100 RIETI  
**Tel./Fax – Cell.:** 0746-203503 – 339-7943839  
**E-Mail:** andrea\_giovanelli@yahoo.it  
**PEC:** andrea.giovanelli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 CORPO A – LOTTO 002 CORPO B – LOTTO 3 CORPO C – LOTTO 4 CORPO D – LOTTO 5 CORPO E – LOTTO 6 CORPO F – LOTTO 7 CORPI: G , H.**

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

**Categoria:** Immobile adibito a Civile Abitazione con Categoria Catastale A/3.

**Dati Catastali:** Beni intestati a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Totale: 76 mq (Totale escluse aree scoperte: 74 mq), Rendita € 206,58.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

**Categoria:** Immobile adibito a Civile Abitazione con Categoria Catastale A/3.

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Totale: 77 mq (Totale escluse aree scoperte: 72 mq), Rendita € 206,58.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

**Categoria:** Immobile adibito a Civile Abitazione con Categoria Catastale A/3.

**Dati Catastali:** Beni intestate [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Totale: 82 mq (Totale escluse aree scoperte: 74 mq), Rendita € 154,94.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Categoria:** Immobile adibito ad autorimessa con Categoria Catastale C/6.

**Dati Catastali:** Beni intestate [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita ad autorimessa, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 43 mq, Superficie Totale: 42 mq, Rendita € 113,26.

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Categoria:** Immobile adibito ad autorimessa con Categoria Catastale C/6.

**Dati Catastali:** Beni intestate [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita ad autorimessa, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 41 mq, Superficie Totale: 39 mq, Rendita € 107,99.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Categoria:** Immobile adibito ad autorimessa con Categoria Catastale C/6.

**Dati Catastali:** Beni intestate [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare, adibita ad autorimessa, identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 36 mq, Superficie Totale: 39 mq, Rendita € 94,82.

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Categoria:** Immobile in corso di costruzione con Categoria Catastale F/3.

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare in corso di costruzione identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria F/3.

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Categoria:** Immobile in corso di costruzione con Categoria Catastale F/3.

**Dati Catastali:** Beni intestate [REDACTED]

[REDACTED], Proprietà per 1/1.

- Unità immobiliare in corso di costruzione identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano T, Categoria F/3.

## 2. Stato di possesso

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Possesso:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

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

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

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

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

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

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

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

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

**LOTTO 005 - LOTTO 001 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI.

#### 4. Creditori Iscritti

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

**Creditori Iscritti:** CONDOMINIO VIA GOFFREDO MAMELI SNC, BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO, PURPLE SPV S.R.L.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

**Creditori Iscritti:** CONDOMINIO VIA GOFFREDO MAMELI SNC, BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO, PURPLE SPV S.R.L.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

**Creditori Iscritti:** CONDOMINIO VIA GOFFREDO MAMELI SNC, BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO, PURPLE SPV S.R.L.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di

Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di F Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

Comproprietari: Nessuno.

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

Comproprietari: Nessuno.

## 6. Misure Penali

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 007 - Corpo G:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Misure Penali:** Non note.

**LOTTO 007 - Corpo H:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Misure Penali:** Non note.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

**LOTTO 001 - Corpo A:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 002 - Corpo B:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 003 - Corpo C:** Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 004 - Corpo D:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 005 - Corpo E:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 006 - Corpo F:** Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 007 - Corpo D:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

**LOTTO 007 - Corpo E:** Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

**Continuità delle trascrizioni:** SI.

## 8. Prezzo

**Beni:** Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-8-55-1-12-19.

### LOTTO 001 / CORPI: A.

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**

**71.400,00 €**

### LOTTO 002 / CORPI: B.

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**

**73.000,00 €**

### LOTTO 003 / CORPI: C.

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**

**72.500,00 €**

### LOTTO 004 / CORPI: D.

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**

**20.000,00 €**

### LOTTO 005 / CORPI: E.

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**

**16.400,00 €**

### LOTTO 006 / CORPI: F.

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**

**12.200,00 €**

### LOTTO 007 / CORPI: G – H:

**Valore complessivo intero nello stato di libero in cui si trova:**

**272.200,00 €**

**Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI), CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-1-12-19-8-55.**

## LOTTO 001: CORPO A

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince anche dalla Relazione Notarile allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche copia delle Note di Trascrizione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atto di Provenienza”).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Per completezza, oltre alla Certificazione Notarile già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza e delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza”).

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**IDENTIFICATIVO LOTTO 1 - CORPO A: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.**

**Immobile sito in Poggio Mirteto (RI) - CAP 02047 - Via Goffredo Mameli, snc.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'appartamento è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33, con Categoria Catastale A/3. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Successivamente, agli appartamenti si accede tramite appositi disimpegni, scale e corridoi, anche scoperti (tali da costituire dei veri e propri balconi di ingresso). Al piano seminterrato del fabbricato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine; al piano terra vi sono locali ancora in corso di costruzione destinati, nel Titolo Abilitativo Edilizio originario, a negozi; nei restanti piani del fabbricato (piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto) sono presenti appartamenti adibiti a civile abitazione. L'accesso al piano seminterrato può avvenire sia tramite rampa esterna carrabile ubicata nella corte esclusiva del fabbricato con accesso diretto da strada pubblica comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala condominiale, comune a tutti i condomini, ed accessibile da spazio condominiale esclusivo, raggiungibile anch'esso dalla prospiciente strada, dopo aver oltrepassato il portone di ingresso. Per quanto concerne l'accesso ai soprastanti piani, è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33, essa è un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano secondo del condominio. La suddetta abitazione è composta da un corridoio di ingresso, da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno. L'accesso all'appartamento avviene tramite corte comune su balcone, in parte condominiale ed in parte esclusivo; in ogni vano è presente un'apertura finestrata con affaccio all'esterno. L'appartamento, rifinito e sostanzialmente abitabile, è dotato dei principali impianti quali: impianto elettrico e citofonico, impianto termico, impianto idrico ed impianto gas; tuttavia durante il sopralluogo svolto dal CTU in data

09/05/2022, gli impianti suddetti sono risultati solamente predisposti e pertanto non è stato possibile verificarne il corretto e regolare funzionamento degli stessi e la relativa conformità. Nel suo complesso il cespite appare in buono stato di manutenzione, necessitando di alcuni interventi di ordinaria manutenzione per essere immediatamente abitabile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, che, nello specifico, hanno interessato:

- l'assenza di una separazione tra la porzione esclusiva e la parte condominiale (corte) del balcone prospiciente la u.i. in prossimità dell'ingresso all'appartamento;
- l'assenza del tramezzo divisorio della sala pranzo/soggiorno;
- una diversa configurazione e modesto ingrossamento del tramezzo che divide il bagno dal corridoio di ingresso;
- la presenza di modesti "ringrossi" nelle pareti all'interno delle due camere e nel disimpegno che conduce alla camera esposta più a nord, dovuti presumibilmente alla presenza di elementi portanti verticali "sporgenti" rispetto al filo parete, ovvero, alla presenza di cavedi per il passaggio degli impianti tecnologici.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

Piena Proprietà per la Quota di 1/1

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati con intestazione:**

Proprietà per 1/1.

**Immobile Adibito a Civile Abitazione così costituito:**

- Unità immobiliare adibita a civile abitazione identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Totale: 76 mq (Totale escluse aree scoperte: 74 mq) Rendita € 206,58.

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub. 33, confina a nord-est con altra u.i. di altra proprietà identificata come Sub. 32 ed a sud-ovest con altra u.i. identificata Sub. 34 della medesima proprietà ed anch'essa interessata dalla presente procedura, spazi condominiali sugli altri lati (tra cui una porzione di balcone praticabile prospiciente l'ingresso principale e tale da costituire una corte comune condominiale), salvo altri.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi sia interni che esterni: nello specifico interessano l'assenza di una separazione del balcone esclusivo di proprietà prospiciente l'ingresso dalla restante porzione di balcone condo-

miniale (sostanzialmente corte comune), una diversa configurazione ed un modesto ingrossamento del tramezzo che divide il bagno dal corridoio di ingresso; all'interno delle due camere e nel disimpegno che conduce alla camera più esposta a nord, sono presenti dei minimi "ringrossi" nelle pareti dovuti, presumibilmente, alla presenza di elementi portanti (pilastri) e/o cavedi finalizzati al passaggio degli impianti tecnologici.

**Regolarizzabili mediante:** Preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati, ammissibile in quanto trattasi di opere, sia interne che esterne su immobile esistente di limitata entità; successivamente sarà necessario procedere con il relativo aggiornamento della Planimetria Catastale della u.i. in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono state riscontrate delle irregolarità inerenti a una diversa distribuzione degli spazi interni, come sopra riportato in dettaglio. **Dunque, risulta necessaria una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 850,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.000,00.**

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.**

*Note generali sulla conformità catastale: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI), in Via Goffredo Mameli snc, poco distante (solo alcuni chilometri) dal centro storico del suddetto Comune. Il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di stima, ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Poggio Mirteto (RI), in zona di completamento "B" sottozona "2" ampio. **Il fabbricato di fatto è un condominio con Amministratore, come indicato in apposita targa affissa in prossimità dell'ingresso principale del fabbricato.** È composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione da destinare a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Il fabbricato è anche dotato di vano ascensore, ma al momento del sopralluogo svolto dal CTU, non è risultato funzionante e non è stato possibile conoscere la consistenza del relativo impianto.

**Caratteristiche zona:** Periferica.

**Area urbanistica:** Zona B di Completamento, Sottozona 2, ai Sensi del PRG Approvato.

**Servizi Presenti ed Offerti nella Zona:** Negozi al dettaglio, Farmacia, Fermate degli Autobus, Scuola Primaria e Secondaria, ecc...



Alla suddetta iscrizione, hanno fatto seguito ANNOTAZIONI e COMUNICAZIONI mediante le quali sono stati liberati specifici immobili: tra queste, quelle di interesse per la procedura sono di seguito riportate:

- ANNOTAZIONE presentata il 04/08/2011 - Servizio di P.I. di RIETI - Registro particolare n. 952 Registro generale n. 7419 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI. Riguarda i soli immobili distinti al Catasto del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33 (oltre 34, 8).

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore [REDACTED] contro la [REDACTED]. Verbale di pignoramento immobili (726); A rogito del Tribunale di Rieti in data 21/09/2021 al Numero di Repertorio nn. 877; Trascritto a Rieti in data 22/10/2021 ai nn. Reg. Gen. 9586 , Reg. Part. 8231.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/11/2019 al Numero di Repertorio 1408/2019; Trascritto a Rieti in data 09/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 9357 Reg. Part. 7632.

Sentenza condanna esecutiva; A rogito di Tribunale di Rieti in data 28/06/2021 al Numero di Repertorio 651; Domanda di annotazione a trascrizione del 29/07/2021 ai nn. Reg. Gen. 6985 Reg. art. 459.

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

Vedi ALLEGATO N°06.

#### 4.3 Misure Penali

NON NOTE.

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

#### IDENTIFICATIVO LOTTO 1 - CORPO A: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

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

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

Millesimi di proprietà: NON NOTI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta come previsto per legge.

Indice di prestazione energetica: D.

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

Avvertenze ulteriori: NOTA 1 inerente LOTTO 1 CORPO A: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Finanziario - del Comune di Poggio Mirteto (RI) il giorno 01/04/2022 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 5512 del 04/04/2022, ha fatto seguito

la risposta dell'ufficio Tributi del Comune di Poggio Mirteto, inviata al sottoscritto in data 02/09/2022 Prot. 12998 del 02/09/2022, dove non è emersa alcuna situazione debitoria a carico del proprietario degli immobili oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alla nota di cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

Avvertenze ulteriori: NOTA 2 inerente LOTTO 1 CORPO A: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata a mezzo PEC dal sottoscritto CTU all'Amministratore di Condominio: [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], ha fatto seguito una nota di riscontro ricevuta a mezzo mail il giorno 23/02/2023, ed integrata il giorno 26/05/2023, dalla quale è emersa una importante situazione debitoria inerente il cespite oggetto di stima. Inoltre, è stata riscontrata l'emissione da parte dell'Autorità competente, ovvero del Vice Sindaco del Comune di Poggio Mirteto (RI), della ORDINANZA SINDACALE N.60 del 26/11/2013, la quale dispone la conferma della impraticabilità dell'autorimessa del Condominio sito in Via Mameli snc, come meglio indentificato nella presente perizia di stima, e conseguentemente, di fatto, della totale inutilizzabilità della stessa autorimessa come tale, a causa del mancato rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendio, ai sensi del DPR 151/2011 e ss.mm.ii., circostanza che non consente la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, anche a causa della presenza di infiltrazioni di acqua che avrebbero potuto, e potrebbero ancora, entrare in contatto con l'impianto elettrico esistente. Dunque, con la suddetta ordinanza, si intimava al Rappresentante Legale del Condominio ed al Rappresentante Legale della Società Costruttrice, Titolare della richiesta di rilascio della Agibilità N.4/2013 per il fabbricato di che trattasi, di provvedere, entro 15 giorni dal ricevimento della suddetta ordinanza, alla nomina di un Tecnico per svolgere tutte le attività tecnico-amministrative, ovvero autorizzative, propedeutiche e necessarie per l'esecuzione di tutti i lavori "di assicurazione e ripristino che il caso richiede" per garantire, in buona sostanza, la sicurezza antincendio richiesta per legge. L'ordinanza indicata, ha fatto seguito alla nota inviata dal COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI RIETI – Ufficio Prevenzione" (con Protocollo N.00110238 del 12/11/2013) al Comune di Poggio Mirteto (RI), alla Prefettura di Rieti, [REDACTED] e [REDACTED], che evidenziava la mancanza del rispetto della "normativa antincendio" all'epoca vigente, che impediva all'autorimessa di esercitare fino al "ripristino delle condizioni di sicurezza". Dunque, per tutti gli approfondimenti del caso e per i relativi dettagli, nonché in merito alle Spese Di Gestione Condominiale, ovvero alle Spese Ordinarie Annue Di Gestione dell'Immobile ed alle eventuali ulteriori Spese Condominiali Scadute ed Insolite alla data di redazione della presente stima, ovvero ad eventuali Spese Condominiali da Sostenere come Deliberate dall'Assemblea Condominiale, ma non ancora sostenute, si rimanda sia alla nota di cui sopra, allegata per completezza alla presente relazione (Vedi ALLEGATO N°8 – "Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...)"), sia ad ulteriori eventuali informazioni, che potranno essere rilasciate direttamente anche dal medesimo Amministratore di cui ai riferimenti sopra indicati.

Avvertenze ulteriori: NOTA 3 inerente LOTTO 1 CORPO A: In conseguenza della precedente NOTA 2, si evidenzia la presenza di un provvedimento emesso dalla Autorità competente, ovvero dal Vice Sindaco del Comune di appartenenza, che impedisce l'uso dell'autorimessa posta al piano interrato del condominio (PS1), e quindi dei singoli i garages, per il mancato rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Relazione Notarile fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 24/06/1990 al 25/10/2003 [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 1/1, con atto di Divisione a rogito del Notaio Antonino Rando di Rieti, del 24/06/1990 al Numero di Repertorio 25247; da potere di [REDACTED]  
 [REDACTED] Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 21/07/1990 al Reg. Gen. 5949 e Reg. Part. 4750.

Dal 25/10/2003 ad oggi (Attuale Proprietà): è proprietaria [REDACTED]  
 [REDACTED] con atto di compravendita a rogito di Notaio Rando Antonino, del 25/10/2003 al Numero di Repertorio 72744/17297; da potere [REDACTED]  
 [REDACTED], Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il data 03/11/2003 al Reg. Gen. 9255 e Reg. Part. 6813.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Permesso Di Costruire N.5 Del 14/05/2004 - P.E. N. 4693/03 - Prot. Gen. N. 1077 Del 29/01/2003.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso A Costruire.

Per Lavori: Costruzione Di Un Complesso Residenziale.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione In Data 29/01/2003 Al N. Di Prot. 1077.

Rilascio In Data 14/05/2004 Al N. Di Prot. 1077/03.

### PRATICA N. 2:

Numero Pratica: Pratica Edilizia N. 4693 Del 2007 - Richiesta Di Permesso Di Costruire Del 17/04/2007 Prot. 2659 Per Variante Essenziale Al P.D.C. N. 5 Del 14/05/2004.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Variante A Titolo Abilitativo E Variante In Corso D'opera.

Per Lavori: Variante Essenziale Al P. Di C. N.5 Del 14/05/2004.

Oggetto: Richiesta Di Permesso Di Costruire In Variante.

Presentazione In Data 17/04/2007 Al N. Di Prot. 2659.

Rilascio In Data 15/06/2007 Al N. Di Prot. 2659.

### Pratica N. 3:

Numero Pratica: D.I.A. N°28 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Scavo Per Allaccio Fognario E Sistemazione Dell'area Per Accesso Di Garages Rifiniture Interne Ed Esterne; Completamento Impianti.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3984.

### PRATICA N. 4:

Numero Pratica: D.I.A. N°29 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Completamento Tamponature.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3987.

**PRATICA N. 5:**

Numero Pratica: Pratica Edilizia N° 5064.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso Di Costruire.

Per Lavori: Chiusura Di Un Portico E Cambio D'uso Per Realizzare Un Locale Negozio In Via G. Mameli.

Oggetto: Permesso Di Costruire In Sanatoria.

Presentazione In Data 25/03/2011 Al N. Di Prot. 3155.

Rilascio In Data 19/02/2013 Al N. Di Prot. 2567.

**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**PER IL LOTTO 1 CORPO A (Sub. 33)**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (edilizie):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, che, nello specifico, hanno interessato principalmente:

- l'assenza di una separazione tra la porzione esclusiva e la parte condominiale (corte) del balcone prospiciente la u.i. in prossimità dell'ingresso all'appartamento;
- l'assenza del tramezzo divisorio della sala pranzo/soggiorno;
- una diversa configurazione e modesto ingrossamento del tramezzo che divide il bagno dal corridoio di ingresso;
- la presenza di modesti "ringrossi" nelle pareti all'interno delle due camera e nel disimpegno che conduce alla camera esposta più a nord, dovuti presumibilmente alla presenza di elementi portanti verticali "sporgenti" rispetto al filo parete, ovvero, alla presenza di cavedi per il passaggio degli impianti tecnologici.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati (Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto), ammissibile in quanto trattasi di opere, sia interne che esterne, su immobile esistente di limitata entità.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni.

Dunque, risulta necessaria una Pratica Edilizia per la presentazione della relativa pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 1.500,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 250,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.750,00.

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:** Alla regolarizzazione edilizia dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA.**

*Note generali sulla conformità edilizia: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia sono solo stimate e presunte (!!!).*

**Note generali sulla conformità edilizia: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia sono solo stimate e presunte (!!!). Qualora non sia possibile procedere con la regolarizzazione finalizzata ad ottenere la conformità edilizia/urbanistica sarà necessario procedere con la messa in pristino allo stato dei luoghi come da ultimo titolo abilitativo autorizzativo, al riguardo si specifica le spese necessarie per eseguire le opere di messa in pristino dello stato legittimo sono stimate del medesimo ordine di grandezza delle spese tecniche complessive stimate per la regolarizzazione amministrativa di cui sopra, trattandosi sempre e comunque di spese solo stimate e presunte.**

**7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:****LOTTO 1 CORPO A.**

Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni: 33 - 34 - 38 - 1 - 12 - 19 - 8 - 55.

Strumento Urbanistico Approvato:	P.R.G. Approvato.
In Forza Della Delibera:	G.R. n°397/01.
Zona Omogenea:	B2 di Completamento.
Norme Tecniche Di Attuazione:	NTA Allegate Al PRG Vigente, Art. 24 delle NTA.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NO.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NO.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

**PER IL LOTTO 1 CORPO A (Sub. 33):**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (urbanistiche):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, non sono emerse

sostanziali difformità di natura urbanistica.

**Regolarizzabili mediante:** Non risulta necessaria alcuna pratica urbanistica di regolarizzazione.

**Descrizione delle opere da sanare:** Non ci sono opere che richiedono pratiche urbanistiche di sanatoria.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Nessuna.

**Per quanto sopra SI dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.**

**LOTTO 1 CORPO A: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'appartamento è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33, con Categoria Catastale A/3. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Successivamente, agli appartamenti si accede tramite appositi disimpegni, scale e corridoi, anche scoperti (tali da costituire dei veri e propri balconi di ingresso). Al piano seminterrato del fabbricato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine; al piano terra vi sono locali ancora in corso di costruzione destinati, nel Titolo Abilitativo Edilizio originario, a negozi; nei restanti piani del fabbricato (piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto) sono presenti appartamenti adibiti a civile abitazione. L'accesso al piano seminterrato può avvenire sia tramite rampa esterna carrabile ubicata nella corte esclusiva del fabbricato con accesso diretto da strada pubblica comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala condominiale, comune a tutti i condomini, ed accessibile da spazio condominiale esclusivo, raggiungibile anch'esso dalla prospiciente strada, dopo aver oltrepassato il portone di ingresso. Per quanto concerne l'accesso ai soprastanti piani, è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33, essa è un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano secondo del condominio. La suddetta abitazione è composta da un corridoio di ingresso, da un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno. L'accesso all'appartamento avviene tramite corte comune su balcone, in parte condominiale ed in parte esclusivo; in ogni vano è presente un'apertura finestrata con affaccio all'esterno. L'appartamento, rifinito e sostanzialmente abitabile, è dotato dei principali impianti quali: impianto elettrico e citofonico, impianto termico, impianto idrico ed impianto gas; tuttavia durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, gli impianti suddetti sono risultati solamente predisposti e pertanto non è stato possibile verificarne il corretto e regolare funzionamento degli stessi e la relativa conformità. Nel suo complesso il cespite appare in buono stato di manutenzione, necessitando di alcuni interventi di ordinaria manutenzione per essere immediatamente abitabile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, che, nello specifico, hanno interessato:

- l'assenza di una separazione tra la porzione esclusiva e la parte condominiale (corte) del balcone prospiciente la u.i. in prossimità dell'ingresso all'appartamento;
- l'assenza del tramezzo divisorio della sala pranzo/soggiorno;
- una diversa configurazione e modesto ingrossamento del tramezzo che divide il bagno dal corridoio di ingresso;
- la presenza di modesti "ringrossi" nelle pareti all'interno delle due camera e nel disimpegno che conduce alla camera esposta più a nord, dovuti presumibilmente alla presenza di elementi portanti verticali "sporgenti" rispetto al filo parete, ovvero, alla presenza di cavedi per il passaggio degli impianti tecnologici.

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Piena Proprietà per la Quota di 1/1**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

Superficie Complessiva: Circa 258 [Mq].

È Posto Al Piano 2.

L'edificio È Stato Costruito Nell'Anno 2004.

Ha Un'altezza Utile Interna Di Circa 2,80 [M]

L'intero Fabbricato È Composto Da N. 5 Piani Complessivi Di Cui Fuori Terra N. 4 E Di Cui Seminterrati N. 1.

**Condizioni Generali dell'Immobile:** Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato in condizioni buone, necessitando di modesti interventi di manutenzione ordinaria.

### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:**

#### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Solai: Tipologia: Solaio Misto In C.A./Laterizio; Condizioni: Da Verificare.

#### **COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

Infissi Esterni: Tipologia: Doppia Anta A Battente; Materiale: Legno; Protezione: Persiana; Materiale Protezione: Legno; Condizioni: Sufficienti.

Infissi Interni: Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Sufficienti.

Pavim. Interna: Materiale: Piastrelle Di Grés; Condizioni: Sufficienti.

Portone Di Ingresso: Tipologia: Anta Singola A Battente; Materiale: Alluminio; Accessori: Senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Sufficienti.

#### **IMPIANTI:**

Elettrico: Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Fognatura: Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Gas: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Gas; Rete Di Distribuzione: Tubazioni In Metallo; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

Idrico: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

#### **IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**

**Impianto Elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico	SI.
---------------------------	-----

**Riscaldamento:**

Esiste Impianto Di Riscaldamento	SI, Ma Risulta Solo Predisposto.
----------------------------------	----------------------------------

**Impianto Antincendio:**

Esiste Impianto Antincendio	NO.
-----------------------------	-----

**Scarichi:**

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi	NO.
---	-----

**Note generali conclusive sugli impianti:** durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne il fabbricato, definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, della dimensione e del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera ed incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

Destinazione [mq]	Parametro [-]	Superficie [mq] Reale/Potenziale	Coeff. [-]	Sup. Equivalente [mq]
Ingresso/Pranzo/Soggiorno	Sup Reale Lorda	30,85	1,00	30,85
Camera Da Letto Esposta A Nord	Sup Reale Lorda	15,95	1,00	15,95
Camera Da Letto Esposta Ad Est	Sup Reale Lorda	15,85	1,00	15,85
Disimpegno	Sup Reale Lorda	1,85	1,00	1,85
Bagno	Sup Reale Lorda	5,30	1,00	5,30
Balcone	Sup Reale Lorda	8,00	0,30	2,40
<b>TOTALE</b>	<b>Sup Reale Lorda</b>	<b>77,80</b>		<b>72,20</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Destinazione d'uso:** Residenziale - **Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio.

**VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO**

**Periodo:** 2° Semestre - Anno 2022.

**Zona:** Poggio Mirteto (Ri).

**Tipo Di Destinazione:** Residenziale.

**Tipologia:** Abitazione Civile.

**Superficie Di Riferimento:** Lorda.

**Stato Conservativo:** Normale.

**Valore Di Mercato Min (€/mq):** 750,00 [€/mq].

**Valore Di Mercato Max (€/mq):** 1.100,00 [€/mq].

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

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) - L'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Poggio Mirteto (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2021, per edifici adibiti ad Abitazioni Civili di Tipo Economico ubicate nel Comune di Poggio Mirteto (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per Abitazioni di Tipo Economico: minimo 750,00 (€/mq lordo) - massimo 1.100,00 (€/mq lordo); Valore per Box: minimo 400,00 (€/mq lordo) - massimo 600,00 (€/mq

lordo); Valore per Immobili Commerciali: minimo 950,00 (€/mq lordo) – massimo 1.200,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Poggio Mirteto): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale che provinciale che trattano del mercato immobiliare.

### 8.3 VALUTAZIONE LOTTO 1 – COPRO A.

#### LOTTO 1 CORPO A: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3].

Immobile identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 33.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.030,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Ingresso/Pranzo/Sog-giorno	30,85	€ 1.150,00	€ 35.477,50
Camera DA Letto ESPO-STA A NORD	15,95	€ 1.150,00	€ 18.342,50
Camera DA Letto ESPO-STA AD EST	15,85	€ 1.150,00	€ 18.227,50
Disimpegno	1,85	€ 1.150,00	€ 2.127,50
Bagno	5,30	€ 1.150,00	€ 6.095,00
Balcone	2,40	€ 1.150,00	€ 2.760,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 83.030,00
VALORE CORPO:	€ 83.030,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 83.030,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA:	€ 83.030,00

#### RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:

<i>ID LOTTO 1 F. 14 – P. 771</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore Intero Medio Ponderale [€]</i>	<i>Valore Diritto E Quota [€]</i>
LOTTO 1 - CORPO A (Sub. 33)	Abitazione di tipo economico [A/3]	72,20	€ 83.030,00	€ 83.030,00
<b>TOTALE LOTTO 1:</b>			<b>€ 83.030,00</b>	<b>€ 83.030,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 10%):	€ 8.303,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (CORPO A):	€ 2.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 600,00

(spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):

Giudizio di comoda divisibilità:

BENE NON DIVISIBILE

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	<b>€ 71.377,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato all'intero più opportuno):	<b>€ 71.400,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arrotondato all'intero più opportuno):	<b>€ 71.400,00</b>

**Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI), CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-1-12-19-8-55.**

## **LOTTO 002: CORPO B**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince anche dalla Relazione Notarile allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche copia delle Note di Trascrizione in atti presso l' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atto di Provenienza”).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Per completezza, oltre alla Certificazione Notarile già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza e delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza”).

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**IDENTIFICATIVO LOTTO 2 - CORPO B: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.**

**Immobile sito in Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047 - Via Goffredo Mameli, snc.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'appartamento è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34, con Categoria Catastale A/3. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Successivamente, agli appartamenti si accede tramite appositi disimpegni, scale e corridoi, anche scoperti (tali da costituire dei veri e propri balconi di ingresso). Al piano seminterrato del fabbricato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine; al piano terra vi sono locali ancora in corso di costruzione destinati, nel Titolo Abilitativo Edilizio originario, a negozi; nei restanti piani del fabbricato (piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto) sono presenti appartamenti adibiti a civile abitazione. L'accesso al piano seminterrato può avvenire sia tramite rampa esterna carrabile ubicata nella corte esclusiva del fabbricato con accesso diretto da strada pubblica comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala condominiale, comune a tutti i condomini, ed accessibile da spazio condominiale esclusivo, raggiungibile anch'esso dalla prospiciente strada, dopo aver oltrepassato il portone di ingresso. Per quanto concerne l'accesso ai soprastanti piani, è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento all'u.i. identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34, trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano secondo del condominio. La suddetta abitazione è composta da un corridoio di ingresso, da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. L'accesso all'appartamento avviene tramite corte comune su balcone, in parte condominiale ed in parte esclusivo. In ogni vano è presente un'apertura finestrata. Inoltre, la camera da letto esposta a nord è dotata di porta finestra che conduce ad un piccolo balcone prospiciente strada pubblica. L'appartamento, rifinito ed abitabile, è dotato dei principali impianti quali: impianto elettrico e citofonico, impianto termico, impianto idrico ed impianto gas; tuttavia durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, gli stessi impianti, sono risultati solamente predisposti e pertanto non è stato possibile verificarne il corretto e regolare funzionamento degli stessi e la relativa conformità. Nel

suo complesso il cespite appare in buono stato di manutenzione, necessitando di alcuni interventi di ordinaria manutenzione per essere immediatamente abitabile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, che, nello specifico, hanno interessato:

-l'assenza di una separazione tra la porzione esclusiva e la parte condominiale (corte) del balcone prospiciente la u.i. in prossimità dell'ingresso all'appartamento;

- la presenza di modesti "ringrossi" nelle pareti all'interno della camera esposta ad est e del bagno, dovuti presumibilmente alla presenza di elementi portanti verticali "sporgenti" rispetto al filo parete, ovvero, alla presenza di cavedi per il passaggio degli impianti tecnologici.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Piena Proprietà per la Quota di 1/1**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati con intestazione:**

**Immobile Adibito a Civile Abitazione così costituito:**

- Unità immobiliare adibita a civile abitazione identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Totale: 77 mq (Totale escluse aree scoperte: 72 mq) Rendita € 206,58.

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub. 34, confina a nord-est con altra u.i. Sub. 33 della medesima proprietà ed anch'essa interessata dalla presente procedura, a sud-ovest con altra u.i. di altra proprietà Sub. 35, spazi condominiali sugli altri lati (tra cui una porzione di balcone praticabile prospiciente l'ingresso principale e tale da costituire una corte comune condominiale), salvo altri.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi sia interni che esterni: nello specifico interessano l'assenza di una separazione del balcone esclusivo di proprietà prospiciente l'ingresso dalla restante porzione di balcone condominiale (sostanzialmente corte comune), oltre che la presenza di modesti "ringrossi" nelle pareti all'interno della camera esposta ad est ed all'interno del bagno, dovuti, presumibilmente, alla presenza di elementi portanti (pilastri) e/o cavedi finalizzati al passaggio degli impianti tecnologici.

**Regolarizzabili mediante:** Preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati, ammissibile in quanto trattasi di opere, sia interne che esterne su immobile esistente di limitata entità; successivamente sarà necessario procedere con il relativo aggiornamento della Planimetria Catastale della u.i. in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenda delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono state riscontrate delle irregolarità inerenti a una diversa distribuzione degli spazi interni, come sopra riportato in dettaglio. Dunque, risulta necessaria una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenda del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 850,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.000,00.

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.**

*Note generali sulla conformità catastale: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI), in Via Goffredo Mameli snc, poco distante (solo alcuni chilometri) dal centro storico del suddetto Comune. Il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di stima, ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Poggio Mirteto (RI), in zona di completamento "B" sottozona "2" ampio. Il fabbricato di fatto è un condominio con Amministratore, come indicato in apposita targa affissa in prossimità dell'ingresso principale del fabbricato. È composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione da destinare a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Il fabbricato è anche dotato di vano ascensore, ma al momento del sopralluogo svolto dal CTU, non è risultato funzionante e non è stato possibile conoscere la consistenza del relativo impianto.

**Caratteristiche zona:** Periferica.

**Area urbanistica:** Zona B di Completamento, Sottozona 2, ai Sensi del PRG Approvato.

**Servizi Presenti ed Offerti nella Zona:** Negozi al dettaglio, Farmacia, Fermate degli Autobus, Scuola Primaria e Secondaria, ecc...

**Caratteristiche Zone Limitrofe:** Trattasi di zona residenziale circondata da zone prevalentemente agricole di collina.

**Importanti centri limitrofi:** Città di Rieti (Capoluogo di Provincia) a circa 45 [km] di distanza, Città di Roma (Capitale) a circa 56 [km] di distanza.

**Attrazioni Paesaggistiche:** Zone Collinari e Montane limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.

**Attrazioni Storiche:** Beni di interesse storico presenti prevalentemente nei centri e nei relativi borghi storici dei principali comuni limitrofi.

**Principali Collegamenti Pubblici:** Trasporto su gomma sia a livello locale che provinciale a pochi metri di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### IDENTIFICATIVO LOTTO 2 - CORPO B: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

[Relativamente alle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'Acquirente si rimanda a quanto riportato nel Capitolo 4.2.2]

##### 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:

Iscrizione del giorno 12/02/2005 ai nn. Reg. Gen. 1183 , Reg. Part. 284 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato (170), mediante atto pubblico notarile a rogito del Notaio di Rieti Angelini Paolo (CF: NGLPLA51C05F611) con Numero di Repertorio 54462/15799 del 08/02/2005; Importo totale: 1.960.000,00 Euro; Importo capitale: 980.000,00 Euro; Tasso annuale variabile del 4,000%; Durata anni 10. Unità negoziale interessata: Terreno identificato al Catasto del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14 – Particella 771. Trattasi del lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato, parte del quale oggetto di pignoramento nella presente procedura. Quote della piena proprietà a favore della [REDACTED]

Alla suddetta iscrizione, hanno fatto seguito ANNOTAZIONI e COMUNICAZIONI mediante le quali sono stati liberati specifici immobili: tra queste, quelle di interesse per la procedura sono di seguito riportate:

- ANNOTAZIONE presentata il 04/08/2011 - Servizio di P.I. di RIETI - Registro particolare n. 952 Registro generale n. 7419 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI. Riguarda i soli immobili distinti al Catasto del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34 (oltre che 33, 8).

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Società [REDACTED] da: Verbale di pignoramento immobili (726); A rogito del Tribunale di Rieti in data 21/09/2021

al Numero di Repertorio nn. 877; Trascritto a Rieti in data 22/10/2021 ai nn. Reg. Gen. 9586 , Reg. Part. 8231.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/11/2019 al Numero di Repertorio 1408/2019; Trascritto a Rieti in data 09/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 9357 Reg. Part. 7632.

Sentenza condanna esecutiva; A rogito di Tribunale di Rieti in data 28/06/2021 al Numero di Repertorio 651; Domanda di annotazione a trascrizione del 29/07/2021 ai nn. Reg. Gen. 6985 Reg. art. 459.

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

Vedi ALLEGATO N°06.

**4.3 Misure Penali**

NON NOTE.

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

**IDENTIFICATIVO LOTTO 2 - CORPO B: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.**

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

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

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

Millesimi di proprietà: NON NOTI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta come previsto per legge.

Indice di prestazione energetica: E.

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

**Avvertenze ulteriori: NOTA 1 inerente LOTTO 2 CORPO B: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Finanziario - del Comune di Poggio Mirteto (RI) il giorno 01/04/2022 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 5512 del 04/04/2022, ha fatto seguito la risposta dell'ufficio Tributi del Comune di Poggio Mirteto, inviata al sottoscritto in data 02/09/2022 Prot. 12998 del 02/09/2022, dove non è emersa alcuna situazione debitoria a carico del proprietario degli immobili oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alla nota di cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).**

**Avvertenze ulteriori: NOTA 2 inerente LOTTO 2 CORPO B: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata a mezzo PEC dal sottoscritto CTU all'Amministratore di Condominio:**

**[REDACTED]**

██████████ a fatto seguito una nota di riscontro ricevuta a mezzo mail il giorno 23/02/2023, ed integrata il giorno 26/05/2023, dalla quale è emersa una importante situazione debitoria inerente il cespite oggetto di stima. Inoltre, è stata riscontrata l'emissione da parte dell'Autorità competente, ovvero del Vice Sindaco del Comune di Poggio Mirteto (RI), della ORDINANZA SINDACALE N.60 del 26/11/2013, la quale dispone la conferma della impraticabilità dell'autorimessa del Condominio sito in Via Mameli snc, come meglio indentificato nella presente perizia di stima, e conseguentemente, di fatto, della totale inutilizzabilità della stessa autorimessa come tale, a causa del mancato rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendio, ai sensi del DPR 151/2011 e ss.mm.ii., circostanza che non consente la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, anche a causa della presenza di infiltrazioni di acqua che avrebbero potuto, e potrebbero ancora, entrare in contatto con l'impianto elettrico esistente. Dunque, con la suddetta ordinanza, si intimava al Rappresentante Legale del Condominio ed al Rappresentante Legale della Società Costruttrice, Titolare della richiesta di rilascio della Agibilità N.4/2013 per il fabbricato di che trattasi, di provvedere, entro 15 giorni dal ricevimento della suddetta ordinanza, alla nomina di un Tecnico per svolgere tutte le attività tecnico-amministrative, ovvero autorizzative, propedeutiche e necessarie per l'esecuzione di tutti i lavori "di assicurazione e ripristino che il caso richiede" per garantire, in buona sostanza, la sicurezza antincendio richiesta per legge. L'ordinanza indicata, ha fatto seguito alla nota inviata dal COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI RIETI – Ufficio Prevenzione" (con Protocollo N.00110238 del 12/11/2013) al Comune di Poggio Mirteto (RI), alla Prefettura di Rieti, ██████████, ██████████, che evidenziava la mancanza del rispetto della "normativa antincendio" all'epoca vigente, che impediva all'autorimessa di esercire fino al "ripristino delle condizioni di sicurezza". Dunque, per tutti gli approfondimenti del caso e per i relativi dettagli, nonché in merito alle Spese Di Gestione Condominiale, ovvero alle Spese Ordinarie Annue Di Gestione dell'Immobile ed alle eventuali ulteriori Spese Condominiali Scadute ed Insolite alla data di redazione della presente stima, ovvero ad eventuali Spese Condominiali da Sostenere come Deliberate dall'Assemblea Condominiale, ma non ancora sostenute, si rimanda sia alla nota di cui sopra, allegata per completezza alla presente relazione (Vedi ALLEGATO N°8 – "Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...") ), sia ad ulteriori eventuali informazioni, che potranno essere rilasciate direttamente anche dal medesimo Amministratore di cui ai riferimenti sopra indicati.

Avvertenze ulteriori: NOTA 3 inerente LOTTO 2 CORPO B: In conseguenza della precedente NOTA 2, si evidenzia la presenza di un provvedimento emesso dalla Autorità competente, ovvero dal Vice Sindaco del Comune di appartenenza, che impedisce l'uso dell'autorimessa posta al piano interrato del condominio (PS1), e quindi dei singoli i garages, per il mancato rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Relazione Notarile fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 24/06/1990 al 25/10/2003: è proprietario il ██████████, ██████████ proprietà per 1/1, con atto di Divisione a rogito del Notaio Antonino Rando di Rieti, del 24/06/1990 al Numero di Repertorio 25247; ██████████; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 21/07/1990 al Reg. Gen. 5949 e Reg. Part. 4750.

Dal 25/10/2003 ad oggi (Attuale Proprietà): è proprietaria ██████████, ██████████ con atto di compravendita a rogito di Notaio Rando Antonino, del 25/10/2003 al Numero di Repertorio 72744/17297; da potere ██████████, ██████████; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il data 03/11/2003 al Reg. Gen. 9255 e Reg. Part. 6813.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Permesso Di Costruire N.5 Del 14/05/2004 - P.E. N. 4693/03 - Prot. Gen. N. 1077 Del 29/01/2003.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso A Costruire.

Per Lavori: Costruzione Di Un Complesso Residenziale.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione In Data 29/01/2003 Al N. Di Prot. 1077.

Rilascio In Data 14/05/2004 Al N. Di Prot. 1077/03.

### PRATICA N. 2:

Numero Pratica: Pratica Edilizia N. 4693 Del 2007 - Richiesta Di Permesso Di Costruire Del 17/04/2007 Prot. 2659 Per Variante Essenziale Al P.D.C. N. 5 Del 14/05/2004.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Variante A Titolo Abilitativo E Variante In Corso D'opera.

Per Lavori: Variante Essenziale Al P. Di C. N.5 Del 14/05/2004.

Oggetto: Richiesta Di Permesso Di Costruire In Variante.

Presentazione In Data 17/04/2007 Al N. Di Prot. 2659.

Rilascio In Data 15/06/2007 Al N. Di Prot. 2659.

### Pratica N. 3:

Numero Pratica: D.I.A. N°28 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Scavo Per Allaccio Fognario E Sistemazione Dell'area Per Accesso Di Garages Rifiniture Interne Ed Esterne; Completamento Impianti.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3984.

### PRATICA N. 4:

Numero Pratica: D.I.A. N°29 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Completamento Tamponature.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3987.

### PRATICA N. 5:

Numero Pratica: Pratica Edilizia N° 5064.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso Di Costruire.

Per Lavori: Chiusura Di Un Portico E Cambio D'uso Per Realizzare Un Locale Negozio In Via G. Mameli.

Oggetto: Permesso Di Costruire In Sanatoria.

Presentazione In Data 25/03/2011 Al N. Di Prot. 3155.

Rilascio In Data 19/02/2013 Al N. Di Prot. 2567.

## 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

### PER IL LOTTO 2 CORPO B (Sub. 34)

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (edilizie):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, che, nello specifico, hanno interessato:

-l'assenza di una separazione tra la porzione esclusiva e la parte condominiale (corte) del balcone prospiciente la u.i. in prossimità dell'ingresso all'appartamento;

- la presenza di modesti "ringrossi" nelle pareti all'interno della camera esposta ad est e del bagno, dovuti presumibilmente alla presenza di elementi portanti verticali "sporgenti" rispetto al filo parete, ovvero, alla presenza di cavedi per il passaggio degli impianti tecnologici.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati (Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto), ammissibile in quanto trattasi di opere, sia interne che esterne, su immobile esistente di limitata entità.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni.

Dunque, risulta necessaria una Pratica Edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 1.500,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 250,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.750,00.

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:** Alla regolarizzazione edilizia dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA.**

*Note generali sulla conformità edilizia: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia sono solo stimate e presunte (!!!).*

**Note generali sulla conformità edilizia: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia sono solo stimate e presunte (!!!). Qualora non sia possibile procedere con la regolarizzazione finalizzata ad ottenere la conformità edilizia/urbanistica sarà necessario procedere con la messa in pristino allo stato dei luoghi come da ultimo titolo abilitativo autorizzativo, al riguardo si specifica le spese necessarie per eseguire le opere di messa in pristino dello stato legittimo sono stimate del medesimo ordine di grandezza delle spese tecniche complessive stimate per la regolarizzazione amministrativa di cui sopra, trattandosi sempre e comunque di spese solo stimate e presunte.**

**7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:****LOTTO 2 CORPO B.**

Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni: 33 - 34 - 38 - 1 - 12 - 19 - 8 - 55.

Strumento Urbanistico Approvato:	P.R.G. Approvato.
In Forza Della Delibera:	G.R. n°397/01.
Zona Omogenea:	B2 di Completamento.
Norme Tecniche Di Attuazione:	NTA Allegate Al PRG Vigente, Art. 24 delle NTA.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NO.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NO.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

**PER IL LOTTO 2 CORPO B (Sub. 34):**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (urbanistiche):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, non sono emerse sostanziali difformità di natura urbanistica.

**Regolarizzabili mediante:** Non risulta necessaria alcuna pratica urbanistica di regolarizzazione.

**Descrizione delle opere da sanare:** Non ci sono opere che richiedono pratiche urbanistiche di sanatoria.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Nessuna.

**Per quanto sopra SI dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.**

**LOTTO 2 CORPO B: Immobile adibito a civile abitazione identificato al  
NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'appartamento è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34, con Categoria Catastale A/3. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Successivamente, agli appartamenti si accede tramite appositi disimpegni, scale e corridoi, anche scoperti (tali da costituire dei veri e propri balconi di ingresso). Al piano seminterrato del fabbricato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine; al piano terra vi sono locali ancora in corso di costruzione destinati, nel Titolo Abilitativo Edilizio originario, a negozi; nei restanti piani del fabbricato (piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto) sono presenti appartamenti adibiti a civile abitazione. L'accesso al piano seminterrato può avvenire sia tramite rampa esterna carrabile ubicata nella corte esclusiva del fabbricato con accesso diretto da strada pubblica comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala condominiale, comune a tutti i condomini, ed accessibile da spazio condominiale esclusivo, raggiungibile anch'esso dalla prospiciente strada, dopo aver oltrepassato il portone di ingresso. Per quanto concerne l'accesso ai soprastanti piani, è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento all'u.i. identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34, trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano secondo del condominio. La suddetta abitazione è composta da un corridoio di ingresso da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. L'accesso all'appartamento avviene tramite corte comune su balcone, in parte condominiale ed in parte esclusivo. In ogni vano è presente un'apertura finestrata. Inoltre, la camera da letto esposta a nord è dotata di porta finestra che conduce ad un piccolo balcone prospiciente strada pubblica. L'appartamento, rifinito ed abitabile, è dotato dei principali impianti quali: impianto elettrico e citofonico, impianto termico, impianto idrico ed impianto gas; tuttavia durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, gli stessi impianti, sono risultati solamente predisposti e pertanto non è stato possibile verificarne il corretto e regolare funzionamento degli stessi e la relativa conformità. Nel suo complesso il cespite appare in buono stato di manutenzione, necessitando di alcuni interventi di ordinaria manutenzione per essere immediatamente abitabile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, che, nello specifico, hanno interessato:

- l'assenza di una separazione tra la porzione esclusiva e la parte condominiale (corte) del balcone prospiciente la u.i. in prossimità dell'ingresso all'appartamento;

- la presenza di modesti "ringrossi" nelle pareti all'interno della camera esposta ad est e del bagno, dovuti presumibilmente alla presenza di elementi portanti verticali "sporgenti" rispetto al filo parete, ovvero, alla presenza di cavedi per il passaggio degli impianti tecnologici.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Piena Proprietà per la Quota di 1/1**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

Superficie Complessiva di Circa 83,30 [mq].

È Posto Al Piano 2.

L'edificio È Stato Costruito Nell'Anno 2004.

Ha Un'altezza Utile Interna Di Circa 2,75 [m].

L'intero Fabbricato È Composto Da N. 5 Piani Complessivi Di Cui Fuori Terra N. 4 E Di Cui Seminterrati N. 1.

**Condizioni generali dell'immobile:** Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato in condizioni buone, necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Solai: Tipologia: Solaio Misto In C.A./Laterizio; Condizioni: Sufficienti.

#### COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi Esterni: Tipologia: Doppia Anta A Battente; Materiale: Legno; Protezione: Persiana; Materiale Protezione: Legno; Condizioni: Sufficienti.

Infissi Interni: Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Sufficienti.

Pavim. Interna: Materiale: Piastrelle Di Grés; Condizioni: Sufficienti.

Portone Di Ingresso: Tipologia: Anta Singola A Battente; Materiale: Alluminio; Accessori: Senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Sufficienti.

#### IMPIANTI:

Elettrico Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Collaudare.

Fognatura: Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/ Da Collaudare.

Gas: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Gas; Rete Di Distribuzione: Tubazioni In Metallo; Condizioni: Da Verificare Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

Idrico: Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

#### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):

##### Impianto elettrico:

Esiste Impianto Elettrico	SI.
---------------------------	-----

**Riscaldamento:**

Esiste Impianto Di Riscaldamento	Si, Ma Risulta Solo Predisposto.
----------------------------------	----------------------------------

**Impianto Antincendio:**

Esiste Impianto Antincendio	No.
-----------------------------	-----

**Scarichi:**

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi	No.
---	-----

**Note generali conclusive sugli impianti:** durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne il fabbricato, definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, della dimensione e del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

<b>Destinazione [mq]</b>	<b>Parametro [-]</b>	<b>Superficie [mq] Reale/Potenziale</b>	<b>Coeff. [-]</b>	<b>Sup. Equivalente [mq]</b>
Ingresso/Pranzo/Soggiorno	Sup Reale Lorda	32,20	1,00	32,20
Camera Da Letto Esposta A Nord	Sup Reale Lorda	18,85	1,00	18,85
Camera Da Letto Esposta Ad Est	Sup Reale Lorda	12,15	1,00	12,15
Disimpegno	Sup Reale Lorda	1,40	1,00	1,40
Bagno	Sup Reale Lorda	5,10	1,00	5,10
Balcone Esposto A Sud-Est	Sup Reale Lorda	6,35	0,30	1,91
Balcone Esposto A Nord	Sup Reale Lorda	7,25	0,30	2,18
<b>TOTALE</b>	<b>Sup Reale Lorda</b>	<b>83,30</b>		<b>73,79</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

**VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO**

Periodo: 2° Semestre - Anno 2022.

Zona: Poggio Mirteto (Ri).

Tipo Di Destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie Di Riferimento: Lorda.

Stato Conservativo: Normale.

Valore Di Mercato Min (€/mq): 750,00 [€/mq].

Valore Di Mercato Max (€/mq): 1.100,00 [€/mq].

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

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) - L'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Poggio Mirteto (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2021, per edifici adibiti ad Abitazioni Civili di Tipo Economico ubicate nel Comune di Poggio Mirteto (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per Abitazioni di Tipo Economico: minimo 750,00 (€/mq lordo) - massimo 1.100,00 (€/mq lordo); Valore per Box: minimo 400,00 (€/mq lordo) - massimo 600,00 (€/mq lordo); Valore per Immobili Commerciali: minimo 950,00 (€/mq lordo) - massimo 1.200,00 (€/mq lordo).

lorde). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Poggio Mirteto): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale che provinciale che trattano del mercato immobiliare.

### 8.3 VALUTAZIONE LOTTO 2 – CORPO B.

#### LOTTO 2 COPRO B: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3].

Immobile identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 34.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.858,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Ingresso/Pranzo/Sog- giorno	32,20	€ 1.150,00	€ 37.030,00
Camera Da Letto Espo- sta A Nord	18,85	€ 1.150,00	€ 21.677,50
Camera Da Letto Espo- sta Ad Est	12,15	€ 1.150,00	€ 13.972,50
Disimpegno	1,40	€ 1.150,00	€ 1.610,00
Bagno	5,10	€ 1.150,00	€ 5.865,00
Balcone Esposto A Sud- Est	1,91	€ 1.150,00	€ 2.196,50
Balcone Esposto A Nord	2,18	€ 1.150,00	€ 2.507,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 84.858,50
VALORE CORPO:	€ 84.858,50
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 84.858,50
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA:	€ 84.858,50

#### RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:

<i>ID LOTTO 1 F. 14 – P. 771</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore Intero Medio Ponderale [€]</i>	<i>Valore Diritto E Quota [€]</i>
LOTTO 2 - CORPO B (Sub. 34)	Abitazione di tipo economico [A/3]	73,79	€ 84.858,50	€ 84.858,50
<b>TOTALE LOTTO 2:</b>			<b>€ 84.858,50</b>	<b>€ 84.858,50</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 10% ):	€ 8.485,85
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (CORPO B):	€ 2.750,00
Costi di cancellazione oneri e formalità	€ 600,00

(spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):

Giudizio di comoda divisibilità:

BENE NON DIVISIBILE

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	<b>€ 73.022,65</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato all'intero più opportuno):	<b>€ 73.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arrotondato all'intero più opportuno):	<b>€ 73.000,00</b>

**Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI), CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-1-12-19-8-55.**

## LOTTO 003: CORPO C

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince anche dalla Relazione Notarile allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche copia delle Note di Trascrizione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atto di Provenienza”).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Per completezza, oltre alla Certificazione Notarile già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza e delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza”).

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**IDENTIFICATIVO LOTTO 3 - CORPO C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.**

**Immobile sito in Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047 - Via Goffredo Mameli, snc.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'appartamento è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38, con Categoria Catastale A/3. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Successivamente, agli appartamenti si accede tramite appositi disimpegni, scale e corridoi, anche scoperti (tali da costituire dei veri e propri balconi di ingresso). Al piano seminterrato del fabbricato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine; al piano terra vi sono locali ancora in corso di costruzione destinati, nel Titolo Abilitativo Edilizio originario, a negozi; nei restanti piani del fabbricato (piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto) sono presenti appartamenti adibiti a civile abitazione. L'accesso al piano seminterrato può avvenire sia tramite rampa esterna carrabile ubicata nella corte esclusiva del fabbricato con accesso diretto da strada pubblica comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala condominiale, comune a tutti i condomini, ed accessibile da spazio condominiale esclusivo, raggiungibile anch'esso dalla prospiciente strada, dopo aver oltrepassato il portone di ingresso. Per quanto concerne l'accesso ai soprastanti piani, è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento all'u.i. identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38, essa è un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano terzo del fabbricato, ultimo piano sottotetto (mansarda) del condominio. La suddetta abitazione è composta da un corridoio di ingresso, da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno. Completano la u.i. due balconi a servizio di tutti i vani. L'accesso all'appartamento avviene tramite corte comune costituita da un terrazzo condominiale. In ogni vano è presente un'apertura finestrata. Come detto, l'abitazione è dotata di due ampi balconi, uno posto a nord-ovest ed uno più piccolo posto a sud-est, prospiciente il ripostiglio ed il bagno. L'appartamento, non completamente rifinito e non immediatamente abitabile, è dotato dei principali impianti quali: impianto elettrico e citofonico, impianto termico, impianto idrico ed impianto gas; tuttavia durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, gli impianti, sono

risultati solamente predisposti e pertanto non è stato possibile verificarne il corretto e regolare funzionamento degli stessi e la relativa conformità. Sempre al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato in pessime condizioni di manutenzione a causa di problemi d'infiltrazioni di acqua su la maggior parte della superficie dei soffitti, manifestando la necessità di interventi di manutenzione straordinaria per renderlo nuovamente abitabile, anche a causa della presenza di abbondanti muffe sia sui soffitti che sulle pareti. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse significative difformità. Queste riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, con diversa distribuzione dei muri perimetrali, che nello specifico hanno comportato un incremento della superficie complessiva coperta, ovvero del volume, hanno interessato:

- la rimodulazione del terrazzo esposto a sud-est, riducendone la parte scoperta (adiacente alla porta di ingresso) e chiudendone superiormente una porzione in modo da costituire una parte dell'attuale vano destinato a ripostiglio chiuso;
- la rimodulazione del terrazzo esposto a nord-ovest, riducendone la parte scoperta (adiacente alla camera da letto) e chiudendone superiormente una porzione in modo da costituire una parte dell'attuale vano destinato a pranzo-soggiorno chiuso; in questo modo, rispetto al progetto autorizzato, è stato ampliato il locale pranzo-soggiorno, chiudendo parte del suddetto terrazzo mediante apposito setto provvisto anche di piccola finestra;
- una generale rimodulazione dello spazio interno con la realizzazione di tramezzature e porte in posizioni diverse rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio di riferimento, in modo tale da aver creato un più ampio vano pranzo-soggiorno, una camera da letto, un locale ripostiglio, un bagno ed un disimpegno.

Analogamente, dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Queste riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che nello specifico, hanno interessato:

- una diversa distribuzione degli spazi interni, con rimodulazione del disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte, avendo rimosso l'apposita tramezzatura di separazione sostituendola con altra tramezzatura provvista di vano porta in altra posizione.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 di [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati con intestazione:**

[REDACTED] per 1/1.

#### **Immobile Adibito a Civile Abitazione così costituito:**

- Unità immobiliare adibita a civile abitazione identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Totale: 82 mq (Totale escluse aree scoperte: 74 mq) Rendita € 154,94.

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub. 38, confina a nord-est con altra u.i. identificata come Sub. 32 di altra proprietà, a sud-ovest con altra u.i. di altra proprietà identificata come Sub. 39, oltre che con spazi

condominiali sugli altri lati (tra cui il vano scala identificato come Sub. 45 ed il terrazzo condominiale praticabile prospiciente l'ingresso principale e tale da costituire una corte comune condominiale), salvo altri.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni; nello specifico trattasi di una rimodulazione del disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte, rimuovendo e realizzando nuove tramezzature con vano porta in posizione diversa da quanto rappresentato nella planimetria in atti.

**Regolarizzabili mediante:** Preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati, se ammissibile e concedibile in quanto trattasi di opere interne su immobile esistente non di limitata entità; successivamente sarà necessario procedere con il relativo aggiornamento della Planimetria Catastale della u.i. in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono state riscontrate delle irregolarità inerenti a una diversa distribuzione degli spazi interni, come sopra riportato in dettaglio. Dunque, risulta necessaria una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 850,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.000,00.

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.**

*Note generali sulla conformità catastale: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).*

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

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI), in Via Goffredo Mameli snc, poco distante (solo alcuni chilometri) dal centro storico del suddetto Comune. Il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di stima, ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Poggio Mirteto (RI), in zona di completamento "B" sottozona "2" ampio. Il fabbricato di fatto è un condominio con Amministratore, come indicato in apposita targa affissa in prossimità dell'ingresso principale del fabbricato. È composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione da destinare a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Il fabbricato è anche dotato di vano ascensore, ma al momento del sopralluogo svolto



- ANNOTAZIONE presentata il 04/08/2011 - Servizio di P.I. di RIETI - Registro particolare n. 953 Registro generale n. 7420 - Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Riguarda i soli immobili distinti al Catasto del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38 (oltre 1, 12, 19).

**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:**

Nessuna.

**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] - contro [REDACTED]: Verbale di pignoramento immobili (726); A rogito del Tribunale di Rieti in data 21/09/2021 al Numero di Repertorio nn. 877; Trascritto a Rieti in data 22/10/2021 ai nn. Reg. Gen. 9586 , Reg. Part. 8231.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/11/2019 al Numero di Repertorio 1408/2019; Trascritto a Rieti in data 09/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 9357 Reg. Part. 7632.

Sentenza condanna esecutiva; A rogito di Tribunale di Rieti in data 28/06/2021 al Numero di Repertorio 651; Domanda di annotazione a trascrizione del 29/07/2021 ai nn. Reg. Gen. 6985 Reg. art. 459.

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

Vedi ALLEGATO N°06.

**4.3 Misure Penali**

NON NOTE.

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

**IDENTIFICATIVO LOTTO 3 - CORPO C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.**

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

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

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

Millesimi di proprietà: NON NOTI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: Redatta come previsto per legge.

Indice di prestazione energetica: E.

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

Avvertenze ulteriori: NOTA 1 inerente LOTTO 3 CORPO C: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Finanziario - del Comune di Poggio Mirteto (RI) il giorno 01/04/2022 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 5512 del 04/04/2022, ha fatto seguito la risposta dell'ufficio Tributi del Comune di Poggio Mirteto, inviata al sottoscritto in data 02/09/2022 Prot. 12998 del 02/09/2022, dove non è emersa alcuna situazione debitoria a carico del proprietario degli immobili oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alla nota di cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

Avvertenze ulteriori: NOTA 2 inerente LOTTO 3 CORPO C: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata a mezzo PEC dal sottoscritto CTU all'Amministratore di Condominio [REDACTED]

[REDACTED] ha fatto seguito una nota di riscontro ricevuta a mezzo mail il giorno 23/02/2023, ed integrata il giorno 26/05/2023, dalla quale è emersa una importante situazione debitoria inerente il cespite oggetto di stima. Inoltre, è stata riscontrata l'emissione da parte dell'Autorità competente, ovvero del Vice Sindaco del Comune di Poggio Mirteto (RI), della ORDINANZA SINDACALE N.60 del 26/11/2013, la quale dispone la conferma della impraticabilità dell'autorimessa del Condominio sito in Via Mameli snc, come meglio indentificato nella presente perizia di stima, e conseguentemente, di fatto, della totale inutilizzabilità della stessa autorimessa come tale, a causa del mancato rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendio, ai sensi del DPR 151/2011 e ss.mm.ii., circostanza che non consente la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, anche a causa della presenza di infiltrazioni di acqua che avrebbero potuto, e potrebbero ancora, entrare in contatto con l'impianto elettrico esistente. Dunque, con la suddetta ordinanza, si intimava al Rappresentante Legale del Condominio ed al Rappresentante Legale della Società Costruttrice, Titolare della richiesta di rilascio della Agibilità N.4/2013 per il fabbricato di che trattasi, di provvedere, entro 15 giorni dal ricevimento della suddetta ordinanza, alla nomina di un Tecnico per svolgere tutte le attività tecnico-amministrative, ovvero autorizzative, propedeutiche e necessarie per l'esecuzione di tutti i lavori "di assicurazione e ripristino che il caso richiede" per garantire, in buona sostanza, la sicurezza antincendio richiesta per legge. L'ordinanza indicata, ha fatto seguito alla nota inviata dal COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI RIETI – Ufficio Prevenzione" (con Protocollo N.00110238 del 12/11/2013) al Comune di Poggio Mirteto (RI), alla Prefettura di Rieti, all'Amministratore [REDACTED] che evidenziava la mancanza del rispetto della "normativa antincendio" all'epoca vigente, che impediva all'autorimessa di esercire fino al "ripristino delle condizioni di sicurezza". Dunque, per tutti gli approfondimenti del caso e per i relativi dettagli, nonché in merito alle Spese Di Gestione Condominiale, ovvero alle Spese Ordinarie Annue Di Gestione dell'Immobile ed alle eventuali ulteriori Spese Condominiali Scadute ed Insolite alla data di redazione della presente stima, ovvero ad eventuali Spese Condominiali da Sostenere come Deliberate dall'Assemblea Condominiale, ma non ancora sostenute, si rimanda sia alla nota di cui sopra, allegata per completezza alla presente relazione (Vedi ALLEGATO N°8 – "Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...")), sia ad ulteriori eventuali informazioni, che potranno essere rilasciate direttamente anche dal medesimo Amministratore di cui ai riferimenti sopra indicati.

Avvertenze ulteriori: NOTA 3 inerente LOTTO 3 CORPO C: In conseguenza della precedente NOTA 2, si evidenzia la presenza di un provvedimento emesso dalla Autorità competente, ovvero dal Vice Sindaco del Comune di appartenenza, che impedisce l'uso dell'autorimessa posta al piano interrato del condominio (PS1), e quindi dei singoli i garages, per il mancato rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Sulla base delle indicazioni di cui alla Relazione Notarile fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 24/06/1990 al 25/10/2003: è proprietario il [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1/1, con atto di Divisione a rogito del Notaio Antonino Rando di Rieti, del 24/06/1990 al Numero di Repertorio 25247; [REDACTED]  
[REDACTED], Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 21/07/1990 al Reg. Gen. 5949 e Reg. Part. 4750.

Dal 25/10/2003 ad oggi (Attuale Proprietà): è proprietaria [REDACTED]  
[REDACTED] con atto di compravendita a rogito di Notaio Rando Antonino, del 25/10/2003 al Numero di Repertorio 72744/17297; [REDACTED]  
[REDACTED] Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti in data 03/11/2003 al Reg. Gen. 9255 e Reg. Part. 6813.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****PRATICA N. 1:**

Numero Pratica: Permesso Di Costruire N.5 Del 14/05/2004 - P.E. N. 4693/03 - Prot. Gen. N. 1077 Del 29/01/2003.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso A Costruire.

Per Lavori: Costruzione Di Un Complesso Residenziale.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione In Data 29/01/2003 Al N. Di Prot. 1077.

Rilascio In Data 14/05/2004 Al N. Di Prot. 1077/03.

**PRATICA N. 2:**

Numero Pratica: Pratica Edilizia N. 4693 Del 2007 - Richiesta Di Permesso Di Costruire Del 17/04/2007 Prot. [REDACTED] Variante Essenziale Al P.D.C. N. 5 Del 14/05/2004.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Variante A Titolo Abilitativo E Variante In Corso D'opera.

Per Lavori: Variante Essenziale Al P. Di C. N.5 Del 14/05/2004.

Oggetto: Richiesta Di Permesso Di Costruire In Variante.

Presentazione In Data 17/04/2007 Al N. Di Prot. 2659.

Rilascio In Data 15/06/2007 Al N. Di Prot. 2659.

**Pratica N. 3:**

Numero Pratica: D.I.A. N°28 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Scavo Per Allaccio Fognario E Sistemazione Dell'area Per Accesso Di Garages Rifiniture Interne Ed Esterne; Completamento Impianti.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3984.

**PRATICA N. 4:**

Numero Pratica: D.I.A. N°29 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Completamento Tamponature.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3987.

#### PRATICA N. 5:

Numero Pratica: Pratica Edilizia N° 5064.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso Di Costruire.

Per Lavori: Chiusura Di Un Portico E Cambio D'uso Per Realizzare Un Locale Negozio In Via G. Mameli.

Oggetto: Permesso Di Costruire In Sanatoria.

Presentazione In Data 25/03/2011 Al N. Di Prot. 3155.

Rilascio In Data 19/02/2013 Al N. Di Prot. 2567.

## 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

### PER IL LOTTO 3 CORPO C (Sub. 38):

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (edilizie-urbanistiche):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse significative difformità. Queste riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, con diversa distribuzione dei muri perimetrali, che nello specifico ha comportato un incremento della superficie complessiva coperta, ovvero del volume, hanno interessato:

- la rimodulazione del terrazzo esposto a sud-est, riducendone la parte scoperta (adiacente alla porta di ingresso) e chiudendone superiormente una porzione in modo da costituire una parte dell'attuale vano destinato a ripostiglio chiuso;
- la rimodulazione del terrazzo esposto a nord-ovest, riducendone la parte scoperta (adiacente la camera da letto) e chiudendone superiormente una porzione in modo da costituire una parte dell'attuale vano destinato a pranzo-soggiorno chiuso; in questo modo, rispetto al progetto autorizzato, è stato ampliato il locale pranzo-soggiorno, chiudendo parte del suddetto terrazzo mediante apposito setto provvisto anche di piccola finestra;
- una generale rimodulazione dello spazio interno con la realizzazione di tramezzature e porte in posizioni diverse rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio di riferimento, in modo tale da aver creato un più ampio vano pranzo-soggiorno, una camera da letto, un locale ripostiglio, un bagno ed un disimpegno.

**Regolarizzabili mediante:** La presentazione di una PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA sia di natura EDILIZIA, sia di NATURA URBANISTICA, sia di natura STRUTTURALE se del caso, presso tutti gli Enti Concedenti e preposti a riceverla, ovvero almeno presso gli Uffici Comunali, quelli Provinciali e quelli Regionali (per acquisire l'eventuale Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, comprensivo della eventuale Autorizzazione Sismica in Sanatoria e dell'eventuale Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, nel rispetto di tutta la vincolistica (comunale-provinciale-regionale) che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato, se ammissibile e concedibile. L'istanza andrà presentata ai suddetti Enti ai sensi del DPR 380/2001 (Artt. 36-37), ai sensi del D.M. 17/01/2018 e relativa circolare esplicativa emanata dal CSLP e nel rispetto delle previsioni di cui alla Legge Regionale N.15/2008 e ss.mm.ii., oltre che del Regolamento Regionale N.26/2020 e

ss.mm.ii. Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli Enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza, e, se del caso, indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio (se ammissibile!!!). Dunque, sebbene sia possibile stimare il costo per le Spese Tecniche e per gli Oneri necessarie per la regolarizzazione, non è in alcun modo possibile stimare il costo delle Sanzioni Totali che potrebbe essere necessario complessivamente sostenere per la eventuale regolarizzazione, sempre se ammissibile.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse significative difformità inerenti una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, con diversa distribuzione dei muri perimetrali, con incremento della superficie complessiva coperta, ovvero del volume, come sopra riportato in dettaglio. Dunque, risulta necessaria una Pratica Edilizia-Urbanistica-Strutturale, da presentare presso tutti gli Enti Concedenti e preposti a riceverla, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 8.000,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 2.000,00. Per completezza, si precisa che al momento non è in alcun modo possibile stimare il costo delle Sanzioni Totali che potrebbe essere necessario complessivamente sostenere per la eventuale regolarizzazione, sempre se ammissibile. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione suddetta per la u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 10.000,00.

**Informazioni in merito alla conformità edilizia-urbanistica:** Alla regolarizzazione edilizia dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA.**

**Note generali sulla conformità edilizia: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia sono solo stimate e presunte (!!!). Qualora non sia possibile procedere con la regolarizzazione finalizzata ad ottenere la conformità edilizia/urbanistica sarà necessario procedere con la messa in pristino allo stato dei luoghi come da ultimo titolo abilitativo autorizzativo, al riguardo si specifica le spese necessarie per eseguire le opere di messa in pristino dello stato legittimo sono stimate del medesimo ordine di grandezza delle spese tecniche complessive stimate per la regolarizzazione amministrativa di cui sopra, trattandosi sempre e comunque di spese solo stimate e presunte.**

## 7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

### LOTTO 3 CORPO C.

Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni: 33 - 34 - 38 - 1 - 12 - 19 - 8 - 55.

Strumento Urbanistico Approvato:	P.R.G. Approvato.
In Forza Della Delibera:	G.R. n°397/01.
Zona Omogenea:	B2 di Completamento.
Norme Tecniche Di Attuazione:	NTA Allegate Al PRG Vigente, Art. 24 delle NTA.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.

Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NO.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NO.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

**PER IL LOTTO 3 CORPO C (Sub. 38):**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (urbanistiche):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse sostanziali difformità di natura urbanistica. Per tutti i relativi dettagli, si rimanda a quanto già illustrato nel precedente Paragrafo 7.1 (CONFORMITÀ EDILIZIA) relativamente ai soli CORPI: C – G – H.

**Regolarizzabili mediante:** Si rimanda a quanto già illustrato nel precedente Paragrafo 7.1 (CONFORMITÀ EDILIZIA) relativamente ai soli CORPI: C – G – H.

**Descrizione delle opere da sanare:** Si rimanda a quanto già illustrato nel precedente Paragrafo 7.1 (CONFORMITÀ EDILIZIA) relativamente ai soli CORPI: C – G – H.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Si rimanda a quanto già illustrato nel precedente Paragrafo 7.1 (CONFORMITÀ EDILIZIA) relativamente ai soli CORPI: C – G – H.

**Per quanto sopra NON SI dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.**

**LOTTO 3 CORPO C: Immobile adibito a civile abitazione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'appartamento è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38, con Categoria Catastale A/3. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Successivamente, agli appartamenti si accede tramite appositi disimpegni, scale e corridoi, anche scoperti (tali da costituire dei veri e propri balconi di ingresso). Al piano seminterrato del fabbricato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine; al piano terra vi sono locali ancora in corso di costruzione destinati, nel Titolo Abilitativo Edilizio originario, a negozi; nei restanti piani del fabbricato (piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto) sono presenti appartamenti adibiti a civile abitazione. L'accesso al piano seminterrato può avvenire sia tramite rampa esterna carrabile ubicata nella corte esclusiva del fabbricato con accesso diretto da strada pubblica comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala condominiale, comune a tutti i condomini, ed accessibile da spazio condominiale esclusivo, raggiungibile anch'esso dalla prospiciente strada, dopo aver oltrepassato il portone di ingresso. Per quanto concerne l'accesso ai soprastanti piani, è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento all'u.i. identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38, essa è un appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano terzo del fabbricato, ultimo piano sottotetto (mansarda) del condominio. La suddetta abitazione è composta da un corridoio di ingresso, da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno. Completano la u.i. due balconi a servizio di tutti i vani. L'accesso all'appartamento avviene tramite corte comune costituita da un terrazzo condominiale. In ogni vano è presente un'apertura finestrata. Come detto, l'abitazione è dotata di due ampi balconi, uno posto a nord-ovest ed uno più piccolo posto a sud-est, prospiciente il ripostiglio ed il bagno. L'appartamento, non completamente rifinito e non immediatamente abitabile, è dotato dei principali impianti quali: impianto elettrico e citofonico, impianto termico, impianto idrico ed impianto gas; tuttavia durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, gli impianti, sono risultati solamente predisposti e pertanto non è stato possibile verificarne il corretto e regolare funzionamento degli stessi e la relativa conformità. Sempre al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato in pessime condizioni di manutenzione a causa di problemi d'infiltrazioni di acqua su la maggior parte della superficie dei soffitti, manifestando la necessità di interventi di manutenzione straordinaria per renderlo nuovamente abitabile, anche a causa della presenza di abbondanti muffe sia sui soffitti che sulle pareti. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse significative difformità. Queste riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi, sia interni che esterni, con diversa distribuzione dei muri perimetrali, che nello specifico hanno comportato un incremento della superficie complessiva coperta, ovvero del volume, hanno interessato:

- la rimodulazione del terrazzo esposto a sud-est, riducendone la parte scoperta (adiacente alla porta di ingresso) e chiudendone superiormente una porzione in modo da costituire una parte dell'attuale vano destinato a ripostiglio chiuso;
- la rimodulazione del terrazzo esposto a nord-ovest, riducendone la parte scoperta (adiacente la camera da letto) e chiudendone superiormente una porzione in modo da costituire una parte dell'attuale vano destinato a pranzo-soggiorno chiuso; in questo modo, rispetto al progetto autorizzato, è stato ampliato il locale pranzo-soggiorno, chiudendo parte del suddetto terrazzo mediante apposito setto provvisto anche di piccola finestra;

- una generale rimodulazione dello spazio interno con la realizzazione di tramezzature e porte in posizioni diverse rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo edilizio di riferimento, in modo tale da aver creato un più ampio vano pranzo-soggiorno, una camera da letto, un locale ripostiglio, un bagno ed un disimpegno.

Analogamente, dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Queste riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che nello specifico, hanno interessato:

- una diversa distribuzione degli spazi interni, con rimodulazione del disimpegno che separa la zona giorno dalla zona notte, avendo rimosso l'apposita tramezzatura di separazione sostituendola con altra tramezzatura provvista di vano porta in altra posizione.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Piena Proprietà per la Quota di 1/1 di**

**Eventuali comproprietari: Nessuno.**

Superficie Complessiva Di Circa 114,55 [mq].

È Posto Al Piano 3.

L'edificio È Stato Costruito Nell'Anno 2004.

Ha Un'altezza Media Utile Interna Di Circa 2,10 [m].

L'intero Fabbricato È Composto Da N. 5 Piani Complessivi Di Cui Fuori Terra N. 4 E Di Cui Seminterrati N. 1.

**Condizioni generali dell'immobile:** Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato in condizioni buone, necessitando di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di muffe sul soffitto, che richiede interventi di manutenzione straordinaria per essere reso nuovamente agibile.

#### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:**

##### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Solai: Tipologia: Solaio Misto In C.A./Laterizio; Condizioni: Sufficienti.

##### **COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

Infissi Esterni: Tipologia: Doppia Anta A Battente; Materiale: Legno; Protezione: Persiana; Materiale Protezione: Legno; Condizioni: Sufficienti.

Infissi Interni: Tipologia: A Battente; Materiale: Legno; Condizioni: Sufficienti.

Pavim. Interna: Materiale: Piastrelle Di Grés; Condizioni: Sufficienti.

Portone Di Ingresso: Tipologia: Anta Singola A Battente; Materiale: Alluminio; Accessori: Senza Maniglione Antipanico; Condizioni: Sufficienti.

**IMPIANTI:**

Elettrico:	Tipologia: Sottotraccia; Tensione: 220V; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Collaudare.
Fognatura:	Tipologia: Non Verificabile; Rete Di Smaltimento: Tubazioni Sottotraccia; Recapito: Non Verificabile; Ispezionabilità: Non Verificabile; Condizioni: Non Verificabile; Conformità: Da Verificare/Collaudare.
Gas:	Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Gas; Rete Di Distribuzione: Tubazioni In Metallo; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Verificare/Collaudare.
Idrico:	Tipologia: Sottotraccia; Alimentazione: Diretta Da Rete Comunale; Rete Di Distribuzione: Tubazioni Sotto Traccia; Condizioni: Da Verificare; Conformità: Da Collaudare.

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):****Impianto Elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico	SI.
---------------------------	-----

**Riscaldamento:**

Esiste Impianto Di Riscaldamento	SI, Ma Risulta Solo Predisposto.
----------------------------------	----------------------------------

**Impianto Antincendio:**

Esiste Impianto Antincendio	NO.
-----------------------------	-----

**Scarichi:**

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi	NO.
---	-----

***Note generali conclusive sugli impianti:*** durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne il fabbricato, definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro

quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, della dimensione e del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] Reale/Potenziale</i>	<i>Coeff. [-]</i>	<i>Sup. Equivalente [mq]</i>
Ingresso/Pranzo/Soggiorno	Sup Reale Lorda	42,10	1,00	42,10
Camera Da Letto Esposta A Nord	Sup Reale Lorda	14,15	1,00	14,15
Camera Da Letto Esposta Ad Est	Sup Reale Lorda	19,45	1,00	19,45
Disimpegno	Sup Reale Lorda	2,30	1,00	2,30
Bagno	Sup Reale Lorda	6,35	1,00	6,35
Balcone Esposto A Sud-Est	Sup Reale Lorda	10,80	0,30	3,24
Balcone Esposto A Nord	Sup Reale Lorda	19,40	0,30	5,82
<b>TOTALE</b>	<b>Sup Reale Lorda</b>	<b>114,55</b>		<b>93,41</b>

#### **Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Destinazione d'uso:** Residenziale - **Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio.

#### **VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO**

**Periodo:** 2° Semestre - Anno 2022.

**Zona:** Poggio Mirteto (Ri).

**Tipo Di Destinazione:** Residenziale.

**Tipologia:** Abitazione Civile.

**Superficie Di Riferimento:** Lorda.

**Stato Conservativo:** Normale.

**Valore Di Mercato Min (€/mq):** 750,00 [€/mq].

**Valore Di Mercato Max (€/mq):** 1.100,00 [€/mq].

### **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **8.1 Criterio di stima:**

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante

"Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

## 8.2 Fonti di informazione:

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) – L'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Poggio Mirteto (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2021, per edifici adibiti ad Abitazioni Civili di Tipo Economico ubicate nel Comune di Poggio Mirteto (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per Abitazioni di Tipo Economico: minimo 500,00 (€/mq lordo) – massimo 750,00 (€/mq lordo); Valore per Box: minimo 400,00 (€/mq lordo) – massimo 600,00 (€/mq lordo); Valore per Immobili Commerciali: minimo 950,00 (€/mq lordo) – massimo 1.200,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Poggio Mirteto): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale che provinciale che trattano del mercato immobiliare.

## 8.3 VALUTAZIONE LOTTO 3 – CORPO C.

### LOTTO 3 CORPO C: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO [A/3].

Immobile identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 38.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.410,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Ingresso/Pranzo/Sog- giorno	42,10	€ 1.000,00	€ 42.100,0
Camera Da Letto Espo- sta A Nord	14,15	€ 1.000,00	€ 14.150,00
Camera Da Letto Espo- sta Ad Est	19,45	€ 1.000,00	€ 19.450,00
Disimpegno	2,30	€ 1.000,00	€ 2.300,00
Bagno	6,35	€ 1.000,00	€ 6.350,00

Balcone Esposto A Sud- Est	3,24	€ 1.000,00	€ 3.240,00
Balcone Esposto A Nord	5,82	€ 1.000,00	€ 5.820,00
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:			€ 93.410,00
VALORE CORPO:			€ 93.410,00
VALORE ACCESSORI:			€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:			€ 93.410,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA:			€ 93.410,00

**RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:**

<i>ID</i> <b>LOTTO 1</b> <i>F. 14 - P. 771</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i> <i>[mq]</i>	<i>Valore Intero</i> <i>Medio Ponderale</i> <i>[€]</i>	<i>Valore</i> <i>Diritto E Quota</i> <i>[€]</i>
LOTTO 3 - CORPO C (Sub. 38)	Abitazione di tipo economico [A/3]	93,41	€ 93.410,00	€ 93.410,00
<b>TOTALE LOTTO 3:</b>			<b>€ 93.410,00</b>	<b>€ 93.410,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 10%):	<b>€ 9.341,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (CORPO C):	<b>€ 11.000,0</b>
Costi di cancellazione oneri e formalità (spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):	<b>€ 600,0</b>
Giudizio di comoda divisibilità:	BENE NON DIVISIBILE

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	<b>€ 72.469,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato all'intero più opportuno):	<b>€ 72.500,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arrotondato all'intero più opportuno):	<b>€ 72.500,00</b>

**Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI), CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-1-12-19-8-55.**

## LOTTO 004: CORPO D

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince anche dalla Relazione Notarile allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche copia delle Note di Trascrizione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atto di Provenienza”).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Per completezza, oltre alla Certificazione Notarile già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza e delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza”).

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### **IDENTIFICATIVO LOTTO 4 - CORPO D: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.**

**Immobile sito in Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047 - Via Goffredo Mameli, snc.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1, con Categoria Catastale C/6. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. Subalterno 1, essa è ubicata al piano primo sotto-strada ed è adibito a cantina/autorimessa. L'immobile è composto da un unico ampio locale, non rifinito e privo di impianti ad eccezione di quello elettrico. Tuttavia, durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, non è stato possibile verificare il corretto e regolare funzionamento dello stesso, né la relativa consistenza e conformità. L'immobile risulta in quasi sufficienti condizioni manutentive, richiedendo lavori di ordinaria manutenzione per essere regolarmente impiegato, compresa la completa sostituzione della serranda di ingresso non funzionante. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che, nello specifico, hanno interessato:

-l'assenza di un tramezzo di separazione tra la porzione destinata a garage e la porzione destinata a cantina/ripostiglio nella parte più esposta a sud della u.i.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

Piena Proprietà per la Quota di 1/1

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati con intestazione:

Immobile adibito ad Autorimessa così costituito:

- Unità immobiliare adibita ad autorimessa/cantina identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 43 mq, Superficie Totale: 42 mq, Rendita € 113,26.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub.1, confina su tutto il lato "libero" esposto sostanzialmente ad est / nord-est con la u.i. destinata a garage/cantina identificata come Sub. 2, costituisce un terrapieno su tutti i rimanenti lati, salvo altri.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni; nello specifico trattasi dell'assenza di un tramezzo di separazione tra due porzioni distinte della suddetta u.i., rappresentato invece nella planimetria in atti.

Regolarizzabili mediante: Preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati, ammissibile in quanto trattasi di opere interne su immobile esistente di limitata entità; successivamente sarà necessario procedere con il relativo aggiornamento della Planimetria Catastale della u.i. in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono state riscontrate delle irregolarità inerenti a una diversa distribuzione degli spazi interni, come sopra riportato in dettaglio. Dunque, risulta necessaria una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 850,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.000,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.

*Note generali sulla conformità catastale: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).*

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

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI), in Via Goffredo Mameli snc, poco distante (solo alcuni chilometri) dal centro storico del suddetto Comune. Il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di stima, ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Poggio Mirteto (RI), in zona di completamento "B" sottozona "2" ampio. **Il fabbricato di fatto è un condominio con Amministratore, come indicato in apposita targa affissa in prossimità dell'ingresso principale del fabbricato.** È composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione da destinare a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Il fabbricato è anche dotato di vano ascensore, ma al momento del sopralluogo svolto dal CTU, non è risultato funzionante e non è stato possibile conoscere la consistenza del relativo impianto.

**Caratteristiche zona:** Periferica.

**Area urbanistica:** Zona B di Completamento, Sottozona 2, ai Sensi del PRG Approvato.

**Servizi Presenti ed Offerti nella Zona:** Negozi al dettaglio, Farmacia, Fermate degli Autobus, Scuola Primaria e Secondaria, ecc...

**Caratteristiche Zone Limitrofe:** Trattasi di zona residenziale circondata da zone prevalentemente agricole di collina.

**Importanti centri limitrofi:** Città di Rieti (Capoluogo di Provincia) a circa 45 [km] di distanza, Città di Roma (Capitale) a circa 56 [km] di distanza.

**Attrazioni Paesaggistiche:** Zone Collinari e Montane limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.

**Attrazioni Storiche:** Beni di interesse storico presenti prevalentemente nei centri e nei relativi borghi storici dei principali comuni limitrofi.

**Principali Collegamenti Pubblici:** Trasporto su gomma sia a livello locale che provinciale a pochi metri di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**IDENTIFICATIVO LOTTO 4 - CORPO D: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

[Relativamente alle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'Acquirente si rimanda a quanto riportato nel Capitolo 4.2.2]

##### 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:**

Iscrizione del giorno 12/02/2005 ai nn. Reg. Gen. 1183 , Reg. Part. 284 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato (170), mediante atto pubblico notarile a rogito del Notaio di Rieti Angelini Paolo (CF: NGLPLA51C05F611) con Numero di Repertorio 54462/15799 del 08/02/2005; Importo totale: 1.960.000,00 Euro; Importo capitale: 980.000,00 Euro; Tasso annuale variabile del 4,000%; Durata anni 10. Unità negoziale interessata: Terreno identificato al Catasto del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14 – Particella 771. Trattasi del lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato, parte del quale oggetto di pignoramento nella presente procedura. Quote della piena proprietà a favore della Banca Popolare dell'Adriatico - Credito Italiano e Responsabilità Limitata con Sede in Pogg. Mirteto (RM) n. 210515 (dominio ipotecario sito Poggio Mirteto - Foglio 14 - Particella 771), e contro la Società Esecuzione Immobiliare - S.p.A. n. 211200 n.

Alla suddetta iscrizione, hanno fatto seguito ANNOTAZIONI e COMUNICAZIONI mediante le quali sono stati liberati specifici immobili: tra queste, quelle di interesse per la procedura sono di seguito riportate:

- ANNOTAZIONE presentata il 04/08/2011 - Servizio di P.I. di RIETI - Registro particolare n. 953 Registro generale n. 7420 - Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Riguarda i soli immobili distinti al Catasto del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1 (oltre 38, 12, 19).

**4.2.2 Pignoramenti:**

Pignoramento a favore della Società Esecuzione Immobiliare - S.p.A. n. 01810510205 contro la Società Esecuzione Immobiliare - S.p.A. n. 211200 n. Verboale di pignoramento immobili (726); A rogito del Tribunale di Rieti in data 21/09/2021 al Numero di Repertorio nn. 877; Trascritto a Rieti in data 22/10/2021 ai nn. Reg. Gen. 9586 , Reg. Part. 8231.

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/11/2019 al Numero di Repertorio 1408/2019; Trascritto a Rieti in data 09/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 9357 Reg. Part. 7632.

Sentenza condanna esecutiva; A rogito di Tribunale di Rieti in data 28/06/2021 al Numero di Repertorio 651; Domanda di annotazione a trascrizione del 29/07/2021 ai nn. Reg. Gen. 6985 Reg. art. 459.

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

Vedi ALLEGATO N°06.

**4.3 Misure Penali**

NON NOTE.



per i relativi dettagli, nonché in merito alle Spese Di Gestione Condominiale, ovvero alle Spese Ordinarie Annuie Di Gestione dell'Immobile ed alle eventuali ulteriori Spese Condominiali Scadute ed Insolite alla data di redazione della presente stima, ovvero ad eventuali Spese Condominiali da Sostenere come Deliberate dall'Assemblea Condominiale, ma non ancora sostenute, si rimanda sia alla nota di cui sopra, allegata per completezza alla presente relazione (Vedi ALLEGATO N°8 – "Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...")), sia ad ulteriori eventuali informazioni, che potranno essere rilasciate direttamente anche dal medesimo Amministratore di cui ai riferimenti sopra indicati.

Avvertenze ulteriori: NOTA 3 inerente LOTTO 4 CORPO D: In conseguenza della precedente NOTA 2, si evidenzia la presenza di un provvedimento emesso dalla Autorità competente, ovvero dal Vice Sindaco del Comune di appartenenza, che impedisce l'uso dell'autorimessa posta al piano interrato del condominio (PS1), e quindi dei singoli i garages, per il mancato rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Relazione Notarile fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 24/06/1990 al 25/10/2003: è proprietario il Sig. **[REDAZIONE]** **[REDAZIONE]** proprietà per 1/1, con atto di Divisione a rogito del Notaio Antonino Rando di Rieti, del 24/06/1990 al Numero di Repertorio 25247; da potere di **[REDAZIONE]**, Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 21/07/1990 al Reg. Gen. 5949 e Reg. Part. 4750.

Dal 25/10/2003 ad oggi (Attuale Proprietà): è proprietaria **[REDAZIONE]** con atto di compravendita a rogito di Notaio Rando Antonino, del 25/10/2003 al Numero di Repertorio 72744/17297; da potere di **[REDAZIONE]**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il data 03/11/2003 al Reg. Gen. 9255 e Reg. Part. 6813.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Permesso Di Costruire N.5 Del 14/05/2004 - P.E. N. 4693/03 - Prot. Gen. N. 1077 Del 29/01/2003.

Intestazione: **[REDAZIONE]**.

Tipo Pratica: Permesso A Costruire.

Per Lavori: Costruzione Di Un Complesso Residenziale.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione In Data 29/01/2003 Al N. Di Prot. 1077.

Rilascio In Data 14/05/2004 Al N. Di Prot. 1077/03.

### PRATICA N. 2:

Numero Pratica: Pratica Edilizia N. 4693 Del 2007 - Richiesta Di Permesso Di Costruire Del 17/04/2007 Prot. 2659 Per Variante Essenziale Al P.D.C. N. 5 Del 14/05/2004.

Intestazione: **[REDAZIONE]**

Tipo Pratica: Variante A Titolo Abilitativo E Variante In Corso D'opera.

Per Lavori: Variante Essenziale Al P. Di C. N.5 Del 14/05/2004.

Oggetto: Richiesta Di Permesso Di Costruire In Variante.

Presentazione In Data 17/04/2007 Al N. Di Prot. 2659.

Rilascio In Data 15/06/2007 Al N. Di Prot. 2659.

**Pratica N. 3:**

Numero Pratica: D.I.A. N°28 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Scavo Per Allaccio Fognario E Sistemazione Dell'area Per Accesso Di Garages Rifiniture Interne Ed Esterne; Completamento Impianti.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3984.

**PRATICA N. 4:**

Numero Pratica: D.I.A. N°29 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Completamento Tamponature.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3987.

**PRATICA N. 5:**

Numero Pratica: Pratica Edilizia N° 5064.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso Di Costruire.

Per Lavori: Chiusura Di Un Portico E Cambio D'uso Per Realizzare Un Locale Negozio In Via G. Mameli.

Oggetto: Permesso Di Costruire In Sanatoria.

Presentazione In Data 25/03/2011 Al N. Di Prot. 3155.

Rilascio In Data 19/02/2013 Al N. Di Prot. 2567.

## 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

### PER IL LOTTO 4 CORPO D (Sub. 1)

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (edilizie):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che, nello specifico, hanno interessato:

-l'assenza di un tramezzo di separazione tra la porzione destinata a garage e la porzione destinata a cantina/ripostiglio nella parte più esposta a sud della u.i.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati (Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto), ammissibile in quanto trattasi di opere, interne di limitata entità su immobile esistente.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni. Dunque, risulta necessaria una Pratica Edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 1.500,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 250,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.750,00.

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:** Alla regolarizzazione edilizia dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA.**

*Note generali sulla conformità edilizia: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia sono solo stimate e presunte (!!!).*

**Note generali sulla conformità edilizia: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia sono solo stimate e presunte (!!!). Qualora non sia possibile procedere con la regolarizzazione finalizzata ad ottenere la conformità edilizia/urbanistica sarà necessario procedere con la messa in pristino allo stato dei luoghi come da ultimo titolo abilitativo autorizzativo, al riguardo si specifica le spese necessarie per eseguire le opere di messa in pristino dello stato legittimo sono stimate del medesimo ordine di grandezza delle spese tecniche complessive stimate per la regolarizzazione amministrativa di cui sopra, trattandosi sempre e comunque di spese solo stimate e presunte.**

## 7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

### LOTTO 4 CORPO D.

Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni: 33 - 34 - 38 - 1 - 12 - 19 - 8 - 55.

Strumento Urbanistico Approvato:	P.R.G. Approvato.
In Forza Della Delibera:	G.R. n°397/01.
Zona Omogenea:	B2 di Completamento.
Norme Tecniche Di Attuazione:	NTA Allegate Al PRG Vigente, Art. 24 delle NTA.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NO.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NO.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G.

	approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

**PER IL LOTTO 4 CORPO D (Sub. 1):**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (urbanistiche):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, non sono emerse sostanziali difformità di natura urbanistica.

**Regolarizzabili mediante:** Non risulta necessaria alcuna pratica urbanistica di regolarizzazione.

**Descrizione delle opere da sanare:** Non ci sono opere che richiedono pratiche urbanistiche di sanatoria.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Nessuna.

**Per quanto sopra SI dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.**

**LOTTO 4 CORPO D: Immobile adibito ad autorimessa identificato al  
NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1, con Categoria Catastale C/6. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra con il terzo che costituisce un piano sottotetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. Subalterno 1, essa è ubicata al piano primo sottostrada ed è adibito a cantina/autorimessa. L'immobile è composto da un unico ampio locale, non rifinito e privo di impianti ad eccezione di quello elettrico. Tuttavia, durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, non è stato possibile verificare il corretto e regolare funzionamento dello stesso, né la relativa consistenza e conformità. L'immobile risulta in quasi sufficienti condizioni manutentive, richiedendo lavori di ordinaria manutenzione per essere regolarmente impiegato, compresa la completa sostituzione della serranda di ingresso non funzionante. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che, nello specifico, hanno interessato:

- l'assenza di un tramezzo di separazione tra la porzione destinata a garage e la porzione destinata a cantina/ripostiglio nella parte più esposta a sud della u.i.

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

**Piena Proprietà per la Quota di 1/1**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

Superficie Complessiva Di Circa 54,65 [mq].

È Posto Al Piano PS1 (Primo Sotto-Strada).

L'edificio È Stato Costruito Nell'anno: 2004.

Ha Un'altezza Utile Interna Di Circa: 2,60 [m].

L'intero Fabbricato È Composto Da N. 5 Piani Complessivi Di Cui Fuori Terra N. 4 E Di Cui Seminterrati N. 1.

**Condizioni generali dell'immobile:** Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 15/07/2022, l'immobile è risultato in buone condizioni, necessitando di modesti interventi di manutenzione ordinaria.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:**

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Solai:

Tipologia: Solaio Misto In C.A./Laterizio; Condizioni: Sufficienti.

**IMPIANTI:**

Elettrico:

Tipologia: Sottotraccia, Tensione: 220V, Condizioni:  
Da Verificare Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):****Impianto elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico	SI.
---------------------------	-----

**Riscaldamento:**

Esiste Impianto Di Riscaldamento	NO.
----------------------------------	-----

**Impianto Antincendio:**

Esiste Impianto Antincendio	NO.
-----------------------------	-----

**Scarichi:**

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi	NO.
---	-----

***Note generali conclusive sugli impianti:*** durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne il fabbricato, definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, della dimensione e del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] reale/potenziale</i>	<i>Coeff. [-]</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>
Autorimessa	Sup Reale Lorda	54,65	1,00	54,65
<b>TOTALE</b>	<b>Sup Reale Lorda</b>	<b>54,65</b>		<b>54,65</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Destinazione d'uso:** Residenziale - **Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio.

**VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO**

**Periodo:** 2° Semestre - Anno 2021

**Zona:** Poggio Mirteto (RI)

**Tipo Di Destinazione:** Autorimessa.

**Tipologia:** Box.

**Superficie Di Riferimento:** Lorda.

**Stato Conservativo:** Normale.

**Valore Di Mercato Min (€/mq):** 400,00 [€/mq].

**Valore Di Mercato Max (€/mMq):** 600,00 [€/mq].

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

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Poggio Mirteto (RI) -

Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) – L'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Poggio Mirteto (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2021, per edifici adibiti ad Abitazioni Civili di Tipo Economico ubicate nel Comune di Poggio Mirteto (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per Abitazioni di Tipo Economico: minimo 500,00 (€/mq lordo) – massimo 750,00 (€/mq lordo); Valore per Box: minimo 400,00 (€/mq lordo) – massimo 600,00 (€/mq lordo); Valore per Immobili Commerciali: minimo 950,00 (€/mq lordo) – massimo 1.200,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Poggio Mirteto): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale che provinciale che trattano del mercato immobiliare.

### 8.3 VALUTAZIONE LOTTO 4 – CORPO D.

#### LOTTO 4 CORPO D: IMMOBILE ADIBITO A BOX, RIMESSA, AUTORIMESSA [C/6].

Immobile identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 1.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.958,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Autorimessa	54,65	€ 475,00	€ 25.958,75
STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:			€ 25.958,75
VALORE CORPO:			€ 25.958,75
VALORE ACCESSORI:			€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:			€ 25.958,75
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA:			€ 25.958,75

#### RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:

<i>ID LOTTO 1 F. 14 – P. 771</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore Intero Medio Ponderale [€]</i>	<i>Valore Diritto E Quota [€]</i>
LOTTO 4 - CORPO D (Sub. 1)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]	54,65	€ 25.958,75	€ 25.958,75
<b>TOTALE LOTTO 4:</b>			<b>€ 25.958,75</b>	<b>€ 25.958,75</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 10% ): **€ 2.595,88**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (CORPO D): **€ 2.750,0**

Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 600,0**

(spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):

Giudizio di comoda divisibilità:

BENE NON DIVISIBILEE

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	<b>€ 20.012,874</b>
--	---------------------

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	<b>€ 20.000,000</b>
---	---------------------

(arrotondato all'intero più opportuno):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	<b>€ 20.000,000</b>
---	---------------------

(arrotondato all'intero più opportuno):

**Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI), CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-1-12-19-8-55.**

## **LOTTO 005: CORPO E**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince anche dalla Relazione Notarile allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche copia delle Note di Trascrizione in atti presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecastiche – Atto di Provenienza”).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Per completezza, oltre alla Certificazione Notarile già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza e delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipotecastiche – Atti di Provenienza”).

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**IDENTIFICATIVO LOTTO 5 - CORPO E: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.**

**Immobile sito in Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047 - Via Goffredo Mameli, snc.**

L’immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L’immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12, con Categoria Catastale C/6. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest’ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L’accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l’accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. Subalterno 12, essa è ubicata al piano primo sotto-strada ed è adibito a cantina/autorimessa. L’immobile è composto da un unico ampio locale, che si sviluppa prevalentemente in lunghezza, non rifinito e privo di impianti ad eccezione di quello elettrico. Tuttavia, durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, non è stato possibile verificare il corretto e regolare funzionamento dello stesso, né la relativa consistenza e conformità. L’immobile risulta in sufficienti condizioni manutentive, richiedendo lavori di ordinaria manutenzione per essere regolarmente impiegato. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest’ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che, nello specifico, hanno interessato:

- l'assenza di un tramezzo di separazione tra la porzione destinata a garage e la porzione destinata a cantina/ripostiglio nella parte più esposta a nord-ovest della u.i.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 di [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati con intestazione:**

**Immobile adibito ad Autorimessa così costituito:**

- Unità immobiliare adibita ad autorimessa/cantina identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 41 mq, Superficie Totale: 39 mq, Rendita € 107,99.

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub.12, confina: a nord-est con altra u.i. di altra proprietà identificata come Sub. 11; a sud-ovest con altra u.i. di altra proprietà identificata come Sub. 13; con area condominiale carrabile a sud-est (lato ingresso garage); costituisce un terrapieno sul lato esposto a nord-ovest, salvo altri.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni; nello specifico trattasi dell'assenza di un tramezzo di separazione tra due porzioni distinte della suddetta u.i., rappresentato invece nella planimetria in atti.

**Regolarizzabili mediante:** Preventiva presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati, ammissibile in quanto trattasi di opere interne su immobile esistente di limitata entità; successivamente sarà necessario procedere con il relativo aggiornamento della Planimetria Catastale della u.i. in atti presso gli Uffici Provinciali del Catasto.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono state riscontrate delle irregolarità inerenti a una diversa distribuzione degli spazi interni, come sopra riportato in dettaglio. **Dunque, risulta necessaria una Pratica Catastale per la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 850,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 150,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.000,00.**

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE.**

*Note generali sulla conformità catastale: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale sono solo stimate e presunte (!!!).*

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI), in Via Goffredo Mameli snc, poco distante (solo alcuni chilometri) dal centro storico del suddetto Comune. Il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di stima, ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Poggio Mirteto (RI), in zona di completamento "B" sottozona "2" ampio. **Il fabbricato di fatto è un condominio con Amministratore, come indicato in apposita targa affissa in prossimità dell'ingresso principale del fabbricato.** È composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione da destinare a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Il fabbricato è anche dotato di vano ascensore, ma al momento del sopralluogo svolto dal CTU, non è risultato funzionante e non è stato possibile conoscere la consistenza del relativo impianto.

**Caratteristiche zona:** Periferica.

**Area urbanistica:** Zona B di Completamento, Sottozona 2, ai Sensi del PRG Approvato.

**Servizi Presenti ed Offerti nella Zona:** Negozi al dettaglio, Farmacia, Fermate degli Autobus, Scuola Primaria e Secondaria, ecc...

**Caratteristiche Zone Limitrofe:** Trattasi di zona residenziale circondata da zone prevalentemente agricole di collina.

**Importanti centri limitrofi:** Città di Rieti (Capoluogo di Provincia) a circa 45 [km] di distanza, Città di Roma (Capitale) a circa 56 [km] di distanza.

**Attrazioni Paesaggistiche:** Zone Collinari e Montane limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.

**Attrazioni Storiche:** Beni di interesse storico presenti prevalentemente nei centri e nei relativi borghi storici dei principali comuni limitrofi.

**Principali Collegamenti Pubblici:** Trasporto su gomma sia a livello locale che provinciale a pochi metri di distanza.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**IDENTIFICATIVO LOTTO 5 - CORPO E: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

[Relativamente alle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'Acquirente si rimanda a quanto riportato nel Capitolo 4.2.2]

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

IDENTIFICATIVO LOTTO 5 - CORPO E: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

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

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

Millesimi di proprietà: NON NOTI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.

Attestazione Prestazione Energetica: Non previsto per legge.

Indice di prestazione energetica: [-].

Note Indice di prestazione energetica: [-].

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON NOTI.

Avvertenze ulteriori: NOTA 1 inerente LOTTO 5 CORPO E: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tributi - Settore Finanziario - del Comune di Poggio Mirteto (RI) il giorno 01/04/2022 a mezzo PEC ed acquisita dal suddetto ufficio al Numero di Protocollo 5512 del 04/04/2022, ha fatto seguito la risposta dell'ufficio Tributi del Comune di Poggio Mirteto, inviata al sottoscritto in data 02/09/2022 Prot. 12998 del 02/09/2022, dove non è emersa alcuna situazione debitoria a carico del proprietario degli immobili oggetto di stima. Per ulteriori dettagli in merito si rimanda alla nota di cui sopra, allegata alla presente relazione (vedi ALLEGATO N°08).

Avvertenze ulteriori: NOTA 2 inerente LOTTO 5 CORPO E: Alla richiesta di Accesso Atti inoltrata a mezzo PEC dal sottoscritto CTU all'Amministratore di Condominio: **[REDACTED]**

**[REDACTED]** ha fatto seguito una nota di riscontro ricevuta a mezzo mail il giorno 23/02/2023, ed

integrata il giorno 26/05/2023, dalla quale è emersa una importante situazione debitoria inerente il cespite oggetto di stima. Inoltre, è stata riscontrata l'emissione da parte dell'Autorità competente, ovvero del Vice Sindaco del Comune di Poggio Mirteto (RI), della ORDINANZA SINDACALE N.60 del 26/11/2013, la quale dispone la conferma della impraticabilità dell'autorimessa del Condominio sito in Via Mameli snc, come meglio indentificato nella presente perizia di stima, e conseguentemente, di fatto, della totale inutilizzabilità della stessa autorimessa come tale, a causa del mancato rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendio, ai sensi del DPR 151/2011 e ss.mm.ii., circostanza che non consente la salvaguardia della pubblica e privata incolumità, anche a causa della presenza di infiltrazioni di acqua che avrebbero potuto, e potrebbero ancora, entrare in contatto con l'impianto elettrico esistente. Dunque, con la suddetta ordinanza, si intimava al Rappresentante Legale del Condominio ed al Rappresentante Legale della Società Costruttrice, Titolare della richiesta di rilascio della Agibilità N.4/2013 per il fabbricato di che trattasi, di provvedere, entro 15 giorni dal ricevimento della suddetta ordinanza, alla nomina di un Tecnico per svolgere tutte le attività tecnico-amministrative, ovvero autorizzative, propedeutiche e necessarie per l'esecuzione di tutti i lavori "di assicurazione e ripristino che il caso richiede" per garantire, in buona sostanza, la sicurezza antincendio richiesta per legge. L'ordinanza indicata, ha fatto seguito alla nota inviata dal COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI RIETI - Ufficio Prevenzione" (con Protocollo N. **[REDACTED]** del 20/02/2023) al Comune di Poggio Mirteto (RI), alla Prefettura di Rieti, **[REDACTED]**

dena **[REDACTED]** in **[REDACTED]** Condominio pro-tempore, che evidenziava la mancanza del rispetto della "normativa antincendio" all'epoca vigente, che impediva all'autorimessa di esercire fino al "ripristino delle condizioni di sicurezza". Dunque, per tutti gli approfondimenti del caso e

per i relativi dettagli, nonché in merito alle Spese Di Gestione Condominiale, ovvero alle Spese Ordinarie Annue Di Gestione dell'Immobile ed alle eventuali ulteriori Spese Condominiali Scadute ed Insolite alla data di redazione della presente stima, ovvero ad eventuali Spese Condominiali da Sostenere come Deliberate dall'Assemblea Condominiale, ma non ancora sostenute, si rimanda sia alla nota di cui sopra, allegata per completezza alla presente relazione (Vedi ALLEGATO N°8 – "Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc..."), sia ad ulteriori eventuali informazioni, che potranno essere rilasciate direttamente anche dal medesimo Amministratore di cui ai riferimenti sopra indicati.

Avvertenze ulteriori: NOTA 3 inerente LOTTO 5 CORPO E: In conseguenza della precedente NOTA 2, si evidenzia la presenza di un provvedimento emesso dalla Autorità competente, ovvero dal Vice Sindaco del Comune di appartenenza, che impedisce l'uso dell'autorimessa posta al piano interrato del condominio (PS1), e quindi dei singoli i garages, per il mancato rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Relazione Notarile fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 24/06/1990 al 25/10/2003: è proprietario il [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1, con atto di Divisione a rogito del Notaio Antonino Rando di Rieti, del 24/06/1990 al Numero di Repertorio 25247; da potere di [REDACTED] [REDACTED] Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 21/07/1990 al Reg. Gen. 5949 e Reg. Part. 4750.

Dal 25/10/2003 ad oggi (Attuale Proprietà): è proprietaria [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita a rogito di Notaio Rando Antonino, del 25/10/2003 al Numero di Repertorio 72744/17297; da potere di [REDACTED] [REDACTED] Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il data 03/11/2003 al Reg. Gen. 9255 e Reg. Part. 6813.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Permesso Di Costruire N.5 Del 14/05/2004 - P.E. N. 4693/03 - Prot. Gen. N. 1077 Del 29/01/2003.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso A Costruire.

Per Lavori: Costruzione Di Un Complesso Residenziale.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione In Data 29/01/2003 Al N. Di Prot. 1077.

Rilascio In Data 14/05/2004 Al N. Di Prot. 1077/03.

### PRATICA N. 2:

Numero Pratica: Pratica Edilizia N. 4693 Del 2007 - Richiesta Di Permesso Di Costruire Del 17/04/2007 Prot. 2659 Per Variante Essenziale Al P.D.C. N. 5 Del 14/05/2004.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Variante A Titolo Abilitativo E Variante In Corso D'opera.

Per Lavori: Variante Essenziale Al P. Di C. N.5 Del 14/05/2004.

Oggetto: Richiesta Di Permesso Di Costruire In Variante.

Presentazione In Data 17/04/2007 Al N. Di Prot. 2659.

Rilascio In Data 15/06/2007 Al N. Di Prot. 2659.

**Pratica N. 3:**

Numero Pratica: D.I.A. N°28 Del 2010.

Intestazione:

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Scavo Per Allaccio Fognario E Sistemazione Dell'area Per Accesso Di Garages Rifiniture Interne Ed Esterne; Completamento Impianti.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3984.

**PRATICA N. 4:**

Numero Pratica: D.I.A. N°29 Del 2010.

Intestazione:

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Completamento Tamponature.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3987.

**PRATICA N. 5:**

Numero Pratica: Pratica Edilizia N° 5064.

Intestazione:

Tipo Pratica: Permesso Di Costruire.

Per Lavori: Chiusura Di Un Portico E Cambio D'uso Per Realizzare Un Locale Negozio In Via G. Mameli.

Oggetto: Permesso Di Costruire In Sanatoria.

Presentazione In Data 25/03/2011 Al N. Di Prot. 3155.

Rilascio In Data 19/02/2013 Al N. Di Prot. 2567.

## 7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

### PER IL LOTTO 5 CORPO E (Sub. 12)

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (edilizie):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che, nello specifico, hanno interessato:

- l'assenza di un tramezzo di separazione tra la porzione destinata a garage e la porzione destinata a cantina/ripostiglio nella parte più esposta a nord-ovest della u.i.

**Regolarizzabili mediante:** Presentazione di una Pratica Edilizia in Sanatoria presso tutti gli Enti Concedenti interessati (Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto), ammissibile in quanto trattasi di opere, interne di limitata entità su immobile esistente.

**Descrizione delle opere da sanare:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici

allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni. Dunque, risulta necessaria una Pratica Edilizia da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 1.500,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 250,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione edilizia della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 1.750,00.

**Informazioni in merito alla conformità edilizia:** Alla regolarizzazione edilizia dovrà fare seguito la regolarizzazione di natura catastale.

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA.**

**Note generali sulla conformità edilizia: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione edilizia sono solo stimate e presunte (!!!). Qualora non sia possibile procedere con la regolarizzazione finalizzata ad ottenere la conformità edilizia/urbanistica sarà necessario procedere con la messa in pristino allo stato dei luoghi come da ultimo titolo abilitativo autorizzativo, al riguardo si specifica le spese necessarie per eseguire le opere di messa in pristino dello stato legittimo sono stimate del medesimo ordine di grandezza delle spese tecniche complessive stimate per la regolarizzazione amministrativa di cui sopra, trattandosi sempre e comunque di spese solo stimate e presunte.**

## 7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:

### LOTTO 5 CORPO E.

Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni: 33 - 34 - 38 - 1 - 12 - 19 - 8 - 55.

Strumento Urbanistico Approvato:	P.R.G. Approvato.
In Forza Della Delibera:	G.R. n°397/01.
Zona Omogenea:	B2 di Completamento.
Norme Tecniche Di Attuazione:	NTA Allegate Al PRG Vigente, Art. 24 delle NTA.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NO.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NO.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

Volume Massimo Ammesso:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
-------------------------	--

**PER IL LOTTO 5 CORPO E (Sub. 12):**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (urbanistiche):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, non sono emerse sostanziali difformità di natura urbanistica.

**Regolarizzabili mediante:** Non risulta necessaria alcuna pratica urbanistica di regolarizzazione.

**Descrizione delle opere da sanare:** Non ci sono opere che richiedono pratiche urbanistiche di sanatoria.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Nessuna.

**Per quanto sopra SI dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.**

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Si rimanda a quanto già illustrato nel Paragrafo 7.1 (CONFORMITÀ EDILIZIA) relativamente ai soli CORPI: C – G – H.

**Per quanto sopra NON SI dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.**

**LOTTO 5 CORPO E: Immobile adibito ad autorimessa identificato al  
NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12, con Categoria Catastale C/6. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. Subalterno 12, essa è ubicata al piano primo sotto-strada ed è adibito a cantina/autorimessa. L'immobile è composto da un unico ampio locale, che si sviluppa prevalentemente in lunghezza, non rifinito e privo di impianti ad eccezione di quello elettrico. Tuttavia, durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, non è stato possibile verificare il corretto e regolare funzionamento dello stesso, né la relativa consistenza e conformità. L'immobile risulta in sufficienti condizioni manutentive, richiedendo lavori di ordinaria manutenzione per essere regolarmente impiegato. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, sono emerse modeste difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente una diversa distribuzione degli spazi interni, che, nello specifico, hanno interessato:

- l'assenza di un tramezzo di separazione tra la porzione destinata a garage e la porzione destinata a cantina/ripostiglio nella parte più esposta a nord-ovest della u.i.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 di [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

Superficie Complessiva Di Circa: 46,15 [mq].

E' Posto Al Piano PS1 (Prima Sotto-Strada).

L'edificio È Stato Costruito Nell'Anno 2004.

Ha Un'altezza Utile Interna Di Circa: 2,60 [m].

L'intero Fabbricato È Composto Da N. 5 Piani Complessivi Di Cui Fuori Terra N. 4 E Di Cui Seminterrati N. 1.

**Condizioni generali dell'immobile:** Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato in buone condizioni, necessitando di modesti interventi di manutenzione ordinaria.

#### **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:**

#### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Solai:

Tipologia: Solaio Misto In C.A./Laterizio; Condizioni: Sufficienti.

**IMPIANTI:**

Elettrico:

Tipologia: Sottotraccia, Tensione: 220v, Condizioni:  
Da Verificare Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):****Impianto Elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico	SI.
---------------------------	-----

**Riscaldamento:**

Esiste Impianto Di Riscaldamento	NO.
----------------------------------	-----

**Impianto Antincendio:**

Esiste Impianto Antincendio	NO.
-----------------------------	-----

**Scarichi:**

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi	NO.
---	-----

**Note generali conclusive sugli impianti:** durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne il fabbricato, definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, della dimensione e del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente

valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] reale/potenziale</i>	<i>Coeff. [-]</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>
Autorimessa	Sup Reale Lorda	46,15	1,00	46,15
<b>TOTALE</b>	<b>Sup Reale Lorda</b>	<b>46,15</b>		<b>46,15</b>

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

#### VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Periodo: 2° Semestre - Anno 2021

Zona: Poggio Mirteto (RI)

Tipo Di Destinazione: Autorimessa.

Tipologia: Box.

Superficie Di Riferimento: Lorda.

Stato Conservativo: Normale.

Valore Di Mercato Min (€/mq): 400,00 [€/mq].

Valore Di Mercato Max (€/mMq): 600,00 [€/mq].

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) – L'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Poggio Mirteto (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2021, per edifici adibiti ad Abitazioni Civili di Tipo Economico ubicate nel Comune di Poggio Mirteto (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per Abitazioni di Tipo Economico: minimo 500,00 (€/mq lordo) – massimo 750,00 (€/mq lordo); Valore per Box: minimo 400,00 (€/mq lordo) – massimo 600,00 (€/mq lordo); Valore per Immobili Commerciali: minimo 950,00 (€/mq lordo) – massimo 1.200,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Poggio Mirteto): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale che provinciale che trattano del mercato immobiliare.

### 8.3 VALUTAZIONE LOTTO 5 – COPRO E.

#### LOTTO 5 CORPO E: IMMOBILE ADIBITO A BOX, RIMESSA, AUTORIMESSA [C/6].

Immobile identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 12.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.921,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Autorimessa	46,15	€ 475,00	€ 21.921,25

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 21.921,25
VALORE CORPO:	€ 21.921,25
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 21.921,25
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA:	€ 21.921,25

#### RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:

<i>ID LOTTO 1 F. 14 – P. 771</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore Intero Medio Ponderale [€]</i>	<i>Valore Diritto E Quota [€]</i>
LOTTO 5 - CORPO E (Sub. 12)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]	46,15	€ 21.921,25	€ 21.921,25
<b>TOTALE LOTTO 5:</b>			<b>€ 21.921,25</b>	<b>€ 21.921,25</b>

#### 8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 10%):

€ 2.192,13

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (CORPO E):

€ 2.750,0

Costi di cancellazione oneri e formalità  
 (spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):  
 Giudizio di comoda divisibilità:

€ 600,00

BENE NON DIVISIBILEE

**8.18 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 16.379,124
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato all'intero più opportuno):	€ 16.400,000
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arrotondato all'intero più opportuno):	€ 16.400,000

**Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI), CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-1-12-19-8-55.**

## **LOTTO 006: CORPO F**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince anche dalla Relazione Notarile allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche copia delle Note di Trascrizione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atto di Provenienza”).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Per completezza, oltre alla Certificazione Notarile già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza e delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza”).

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**IDENTIFICATIVO LOTTO 6 - CORPO F: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.**

**Immobile sito in Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047 - Via Goffredo Mameli, snc.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19, con Categoria Catastale C/6. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. identificata come Subalterno 19, essa è ubicata al piano primo sotto-strada ed è adibito a cantina/autorimessa. L'immobile è composto da un unico ampio locale, che si sviluppa prevalentemente in lunghezza ma con forma non regolare, non perfettamente rifinito e privo di impianti ad eccezione di quello elettrico. Tuttavia, durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, non è stato possibile verificare il corretto e regolare funzionamento dello stesso, né la relativa consistenza e conformità. L'immobile risulta in sufficienti condizioni manutentive, richiedendo lavori di ordinaria manutenzione per essere regolarmente impiegato. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, non sono emerse sostanziali difformità.

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED]

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati con intestazione:**

[REDACTED]

**Immobile adibito ad autorimessa così costituito:**

- Unità immobiliare adibita ad autorimessa/cantina identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 13, Consistenza 36 mq, Superficie Totale: 39 mq, Rendita € 94,82.

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini:** L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub.19, confina a nord-est con altra u.i. (destinata a cantina) di altra proprietà identificata come Sub. 15; a sud-est con altra u.i. (destinata a garage) identificata come Sub. 18; costituisce un terrapieno sul lato esposto a nord-ovest; con area condominiale carrabile a sud-ovest identificata come Sub. 22 (lato ingresso garage), salvo altri.

**CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URANISTICA:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 15/07/2022 e lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987 in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI) quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, nonché tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, non sono emerse sostanziali difformità.

**Regolarizzabili mediante:** Non risulta necessaria alcuna pratica catastale/edilizia/urbanistica di regolarizzazione.

**Descrizione delle opere da sanare:** Non ci sono opere che richiedono pratiche catastali/edilizie/urbanistiche di sanatoria.

**Per quanto sopra SI dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA.**

*Note generali sulla conformità catastale/edilizia/urbanistica: Nessuna.*

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

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI), in Via Goffredo Mameli snc, poco distante (solo alcuni chilometri) dal centro storico del suddetto Comune. Il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di stima, ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Poggio Mirteto (RI), in zona di completamento "B" sottozona "2" ampio. **Il fabbricato di fatto è un condominio con Amministratore, come indicato in apposita targa affissa in prossimità dell'ingresso principale del fabbricato.** È composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione da destinare a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio;

per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Il fabbricato è anche dotato di vano ascensore, ma al momento del sopralluogo svolto dal CTU, non è risultato funzionante e non è stato possibile conoscere la consistenza del relativo impianto.

**Caratteristiche zona:** Periferica.

**Area urbanistica:** Zona B di Completamento, Sottozona 2, ai Sensi del PRG Approvato.

**Servizi Presenti ed Offerti nella Zona:** Negozi al dettaglio, Farmacia, Fermate degli Autobus, Scuola Primaria e Secondaria, ecc...

**Caratteristiche Zone Limitrofe:** Trattasi di zona residenziale circondata da zone prevalentemente agricole di collina.

**Importanti centri limitrofi:** Città di Rieti (Capoluogo di Provincia) a circa 45 [km] di distanza, Città di Roma (Capitale) a circa 56 [km] di distanza.

**Attrazioni Paesaggistiche:** Zone Collinari e Montane limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.

**Attrazioni Storiche:** Beni di interesse storico presenti prevalentemente nei centri e nei relativi borghi storici dei principali comuni limitrofi.

**Principali Collegamenti Pubblici:** Trasporto su gomma sia a livello locale che provinciale a pochi metri di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**IDENTIFICATIVO LOTTO 6 - CORPO F: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 15/07/2022, l'immobile è risultato **occupato**.

### 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:

[Relativamente alle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'Acquirente si rimanda a quanto riportato nel Capitolo 4.2.2]

##### 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:

Iscrizione del giorno 12/02/2005 ai nn. Reg. Gen. 1183 , Reg. Part. 284 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato (170), mediante atto pubblico notarile a rogito del Notaio di Rieti Angelini Paolo (CF:

NGLPLA51C05F611) con Numero di Repertorio 54462/15799 del 08/02/2005; Importo totale: 1.960.000,00 Euro; Importo capitale: 980.000,00 Euro; Tasso annuale variabile del 4,000%; Durata anni 10. Unità negoziale interessata: Terreno identificato al Catasto del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14 – Particella 771. Trattasi del lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato, parte del quale oggetto di pignoramento nella presente procedura. Quote della piena proprietà a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro la [REDACTED]

Alla suddetta iscrizione, hanno fatto seguito ANNOTAZIONI e COMUNICAZIONI mediante le quali sono stati liberati specifici immobili: tra queste, quelle di interesse per la procedura sono di seguito riportate:

- ANNOTAZIONE presentata il 04/08/2011 - Servizio di P.I. di RIETI - Registro particolare n. 953 Registro generale n. 7420 - Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Riguarda i soli immobili distinti al Catasto del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19 (oltre 38, 1, 12).

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Società [REDACTED] - contro la Società [REDACTED], Derivante da: Verbale di pignoramento immobili (726); A rogito del Tribunale di Rieti in data 21/09/2021 al Numero di Repertorio nn. 877; Trascritto a Rieti in data 22/10/2021 ai nn. Reg. Gen. 9586 , Reg. Part. 8231.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di Tribunale di Rieti in data 29/11/2019 al Numero di Repertorio 1408/2019; Trascritto a Rieti in data 09/12/2019 ai nn. Reg. Gen. 9357 Reg. Part. 7632.

Sentenza condanna esecutiva; A rogito di Tribunale di Rieti in data 28/06/2021 al Numero di Repertorio 651; Domanda di annotazione a trascrizione del 29/07/2021 ai nn. Reg. Gen. 6985 Reg. art. 459.

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

Vedi ALLEGATO N°06.

### 4.3 Misure Penali

NON NOTE.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### IDENTIFICATIVO LOTTO 6 - CORPO F: Immobile adibito ad autorimessa identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

Spese di gestione condominiale: NON NOTE.

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

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

Millesimi di proprietà: NON NOTI.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON NOTI.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Sulla base delle indicazioni di cui alla Relazione Notarile fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 24/06/1990 al 25/10/2003: è proprietario il [REDACTED], [REDACTED] proprietà per 1/1, con atto di Divisione a rogito del Notaio Antonino Rando di Rieti, del 24/06/1990 al Numero di Repertorio 25247; da potere di [REDACTED] [REDACTED]; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 21/07/1990 al Reg. Gen. 5949 e Reg. Part. 4750.

Dal 25/10/2003 ad oggi (Attuale Proprietà): è proprietaria [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita a rogito di Notaio Rando Antonino, del 25/10/2003 al Numero di Repertorio 72744/17297; [REDACTED] [REDACTED]; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il data 03/11/2003 al Reg. Gen. 9255 e Reg. Part. 6813.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****PRATICA N. 1:**

Numero Pratica: Permesso Di Costruire N.5 Del 14/05/2004 - P.E. N. 4693/03 - Prot. Gen. N. 1077 Del 29/01/2003.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso A Costruire.

Per Lavori: Costruzione Di Un Complesso Residenziale.

Oggetto: Nuova Costruzione.

Presentazione In Data 29/01/2003 Al N. Di Prot. 1077.

Rilascio In Data 14/05/2004 Al N. Di Prot. 1077/03.

**PRATICA N. 2:**

Numero Pratica: Pratica Edilizia N. 4693 Del 2007 - Richiesta Di Permesso Di Costruire Del 17/04/2007 Prot. 2659 Per Variante Essenziale Al P.D.C. N. 5 Del 14/05/2004.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Variante A Titolo Abilitativo E Variante In Corso D'opera.

Per Lavori: Variante Essenziale Al P. Di C. N.5 Del 14/05/2004.

Oggetto: Richiesta Di Permesso Di Costruire In Variante.

Presentazione In Data 17/04/2007 Al N. Di Prot. 2659.

Rilascio In Data 15/06/2007 Al N. Di Prot. 2659.

**Pratica N. 3:**

Numero Pratica: D.I.A. N°28 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Scavo Per Allaccio Fognario E Sistemazione Dell'area Per Accesso Di Garages Rifiniture Interne Ed Esterne; Completamento Impianti.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3984.

**PRATICA N. 4:**

Numero Pratica: D.I.A. N°29 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Completamento Tamponature.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3987.

**PRATICA N. 5:**

Numero Pratica: Pratica Edilizia N° 5064.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso Di Costruire.

Per Lavori: Chiusura Di Un Portico E Cambio D'uso Per Realizzare Un Locale Negozio In Via G. Mameli.

Oggetto: Permesso Di Costruire In Sanatoria.

Presentazione In Data 25/03/2011 Al N. Di Prot. 3155.

Rilascio In Data 19/02/2013 Al N. Di Prot. 2567.

**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:****PER IL LOTTO 6 CORPO F (Sub. 19)**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (edilizie-urbanistiche):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, non sono emerse sostanziali difformità edilizie-urbanistiche.

**Regolarizzabili mediante:** Non risulta necessaria alcuna pratica edilizia di regolarizzazione.

**Descrizione delle opere da sanare:** Non ci sono opere che richiedono pratiche edilizie di sanatoria.

**Informazioni in merito alla conformità edilizia-urbanistica:** Nessuna.

**Per quanto sopra Si dichiara la CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA.**

**7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:****LOTTO 6 CORPO F.**

Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni: 33 - 34 - 38 - 1 - 12 - 19 - 8 - 55.

Strumento Urbanistico Approvato:	P.R.G. Approvato.
In Forza Della Delibera:	G.R. n°397/01.

Zona Omogenea:	B2 di Completamento.
Norme Tecniche Di Attuazione:	NTA Allegate Al PRG Vigente, Art. 24 delle NTA.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NO.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NO.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

**PER IL LOTTO 6 CORPO F (Sub. 19):**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (urbanistiche):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, non sono emerse sostanziali difformità di natura urbanistica.

**Regolarizzabili mediante:** Non risulta necessaria alcuna pratica urbanistica di regolarizzazione.

**Descrizione delle opere da sanare:** Non ci sono opere che richiedono pratiche urbanistiche di sanatoria.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Nessuna.

**Per quanto sopra SI dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.**

**LOTTO 6 CORPO F: Immobile adibito ad autorimessa identificato al  
NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19, con Categoria Catastale C/6. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento alla u.i. identificata come Subalterno 19, essa è ubicata al piano primo sotto-strada ed è adibito a cantina/autorimessa. L'immobile è composto da un unico ampio locale, che si sviluppa prevalentemente in lunghezza ma con forma non regolare, non perfettamente rifinito e privo di impianti ad eccezione di quello elettrico. Tuttavia, durante il sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, non è stato possibile verificare il corretto e regolare funzionamento dello stesso, né la relativa consistenza e conformità. L'immobile risulta in sufficienti condizioni manutentive, richiedendo lavori di ordinaria manutenzione per essere regolarmente impiegato. Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, come anche tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, non sono emerse sostanziali difformità.

**QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

Piena Proprietà per la Quota di 1/1 di **FANTASIA IMMOBILIARE SRL** (C.F. 05000000500) - **Proprietario**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

Superficie Complessiva Di Circa 29,90 [mq].

E' Posto Al Piano PS1 (Primo Sotto-Strada).

L'edificio È Stato Costruito Nell'anno 2004.

Ha Un'altezza Utile Interna Di Circa M. 2,50 [m].

L'intero Fabbricato È Composto Da N. 5 Piani Complessivi Di Cui Fuori Terra N. 4 E Di Cui Interrati N. 1.

**Condizioni generali dell'immobile:** Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 15/07/2022, l'immobile è risultato in buone condizioni, necessitando di modesti interventi di manutenzione ordinaria.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:**

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Solai:

Tipologia: Solaio Misto In C.A./Laterizio; Condizioni: Sufficienti.

**IMPIANTI:**

Elettrico:

Tipologia: Sottotraccia, Tensione: 220V, Condizioni: Da Verificare Conformità: Da Verificare/Da Collaudare.

**IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):****Impianto Elettrico:**

Esiste Impianto Elettrico	SI.
---------------------------	-----

**Riscaldamento:**

Esiste Impianto Di Riscaldamento	NO.
----------------------------------	-----

**Impianto Antincendio:**

Esiste Impianto Antincendio	NO.
-----------------------------	-----

**Scarichi:**

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi	NO.
---	-----

***Note generali conclusive sugli impianti:*** durante il sopralluogo svolto dal C.T.U. all'interno dell'immobile non è stato possibile verificare la corretta funzionalità degli impianti tecnologici installati, né verificarne la reale consistenza. Degli stessi impianti tecnologici sarà necessario verificarne la conformità ed eseguire, successivamente, il relativo collaudo, dopo eventuali interventi di adeguamento e/o riparazione, se necessario. Nonostante lo stato rilevato per tutti gli impianti tecnologici dal CTU durante il sopralluogo, per i suddetti impianti non è stato possibile acquisire e/o reperire le relative Certificazioni di Conformità.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne il fabbricato, definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, della dimensione e del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] reale/potenziale</i>	<i>Coeff. [-]</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>
Autorimessa	Sup Reale Lorda	29,90	1,00	29,90
<b>TOTALE</b>	<b>Sup Reale Lorda</b>	<b>29,90</b>		<b>29,90</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

**VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO**

Periodo: 2° Semestre - Anno 2021

Zona: Poggio Mirteto (RI)

Tipo Di Destinazione: Autorimessa.

Tipologia: Box.

Superficie Di Riferimento: Lorda.

Stato Conservativo: Normale.

Valore Di Mercato Min (€/mq): 400,00 [€/mq].

Valore Di Mercato Max (€/mMq): 600,00 [€/mq].

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

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) – L'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Poggio Mirteto (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2021, per edifici adibiti ad Abitazioni Civili di Tipo Economico ubicate nel Comune di Poggio Mirteto (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per Abitazioni di Tipo Economico: minimo 500,00 (€/mq lordo) – massimo 750,00 (€/mq lordo); Valore per Box: minimo 400,00 (€/mq lordo) – massimo 600,00 (€/mq lordo); Valore per Immobili Commerciali: minimo 950,00 (€/mq lordo) – massimo 1.200,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Poggio Mirteto): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale che provinciale che trattano del mercato immobiliare.

### 8.3 VALUTAZIONE LOTTO 6 – COPRO F.

#### LOTTO 6 CORPO F: IMMOBILE ADIBITO A BOX, RIMESSA, AUTORIMESSA [C/6].

Immobile identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 19.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.202,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Autorimessa	29,90	€ 475,00	€ 14.202,50

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 14.202,50
VALORE CORPO:	€ 14.202,50
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 14.202,50
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA:	€ 14.202,50

#### RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:

<i>ID LOTTO 1 F. 14 – P. 771</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda [mq]</i>	<i>Valore Intero Medio Ponderale [€]</i>	<i>Valore Diritto E Quota [€]</i>
LOTTO 6 - CORPO F (Sub. 19)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]	29,90	€ 14.202,50	€ 14.202,50
<b>TOTALE LOTTO 6:</b>			<b>€ 14.202,50</b>	<b>€ 14.202,50</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (minimo 10%):

**€ 1.420,25**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo

abilitativo edilizio (CORPO F):	€ 00,00
Costi di cancellazione oneri e formalità (spese indicativi e solo stimati e presunti!!!):	€ 600,00
Giudizio di comoda divisibilità:	BENE NON DIVISIBILEE

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 12.182,254
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato all'intero più opportuno):	€ 12.200,000
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arrotondato all'intero più opportuno):	€ 12.200,000

**Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI), CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni 33-34-38-1-12-19-8-55.**

## **LOTTO 007: CORPI G - H**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si - Risulta presente la continuità delle trascrizioni, come si evince anche dalla Relazione Notarile allegata alla presente relazione. Per completezza si riportano in allegato alla presente anche copia delle Note di Trascrizione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atto di Provenienza”).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Per completezza, oltre alla Certificazione Notarile già in atti, si riporta in allegato alla presente copia semplice degli ultimi atti di provenienza e delle note di trascrizione significative inerenti i beni oggetto del pignoramento (vedi ALLEGATO N°06 “Certificazione Notarile Sostitutiva – Visure Ipocatastali – Atti di Provenienza”).

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**IDENTIFICATIVO LOTTO 7 - CORPO H: Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.**

**Immobile, in corso di costruzione, sito in Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047 - Via Goffredo Mameli, snc.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8, con Categoria Catastale F/3. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento all'u.i. identificata come Subalterno 55, trattasi di un immobile non ultimato, ovvero ancora in corso di costruzione, privo di infissi, da adibirsi a negozio, posto al piano terra ovvero al piano-strada del fabbricato. La suddetta u.i. è composta da due ampi locali principali, collegati tra loro, provvisti di ampie aperture finestrate prospicienti la strada comunale (Via Goffredo Mameli). Dunque, l'ingresso al suddetto immobile avviene tramite ampia corte, in parte coperta e tale da costituire un ampio portico antistante le suddette aperture finestrate, prospiciente la strada pubblica (Via Goffredo Mameli). L'immobile, ancor allo stato grezzo, non è in alcun modo rifinito e non è dotato di impianti tecnologici di alcun tipo. Sulla parte retrostante della u.i., sulla parete di fondo, che allo stato attuale costituisce un vero e proprio terrapieno, sono evidenti fenomeni di infiltrazioni di acqua da quote superiori. Considerato lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 ed analizzato lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987 in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), quale ultimo titolo abilitativo edilizio, oggi comunque non più valido per completare eventualmente i lavori (titolo abilitativo edilizio

di fatto "scaduto"), lo stato attuale non risulta comunque conforme, essendo incompleto, ovvero ancora in corso di costruzione e quindi da ultimare. Per altro, da quanto sia stato possibile desumere durante il sopralluogo, l'ultimazione dell'immobile richiederebbe l'esecuzione di nuove opere edili, eventualmente anche di natura strutturale di primaria importanza, anche a servizio dell'intero fabbricato (ovvero del condominio se del caso), eventualmente anche al fine di ampliare l'immobile rispetto a quanto rilevato dal CTU durante il sopralluogo (generando eventualmente un nuovo volume coperto rispetto a quanto rilevato al momento del sopralluogo), il cui soffitto costituirebbe, almeno in parte, un piano di calpestio per la quota soprastante). Infine, si precisa che, trattandosi di un immobile ancora "in corso di costruzione", non sono depositate le relative planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale - Territorio, risultando, nello specifico, assenti.

#### **QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO**

Piena Proprietà per la Quota di 1/1

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati con intestazione:

#### **Immobile in corso di costruzione così costituito:**

- Unità immobiliare (da adibire a negozio) identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55, Indirizzo Via Goffredo Mameli snc, Piano T, Categoria F/3 (in corso di costruzione).

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 28/01/2015 Pratica n. RI0009579 in atti dal 28/01/2015. FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 4011.1/2015).

Confini: L'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Sub.55, confina a nord-est con la rampa condominiale di accesso ai garage identificata come Sub. 40, a nord-ovest con area condominiale destinata a cortee antistante l'accesso all'androne delle scale condominiali identificata come Sub. 24, ad sud-est con particella 540 di altra proprietà costituendone un terrapieno; all'interno confina su tre lati (esposti rispettivamente a nord-est, sud-ovest e sud-ovest, con il vano scala condominiale, salvo altri.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URANISTICA:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 15/07/2022 e lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987 in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI) quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse sostanziali difformità. Quest'ultime riguardano sostanzialmente un diverso sviluppo volumetrico dell'immobile ed una diversa distribuzione degli spazi (interni/esterni): nello specifico, trattasi di un immobile risultato non completato e come tale non agibile: al fine di renderlo utilizzabile è necessario eseguire lavori edili anche di natura strutturale, se del caso.

Regolarizzabili mediante: Preventiva presentazione di una pratica necessaria per eseguire tutti i lavori richiesti per completare l'opera come riportato nel Titolo Abilitativo presentato originariamente sulla base del quale precedentemente furono avviati i lavori. La suddetta Pratica Edilizia va presentata presso tutti gli Enti Concedenti interessati (Comune di Poggio Mirteto, Regione Lazio per la relativa autorizzazione sismica oltre che paesaggistica se del caso), comunque sostanzialmente ammissibile, in quanto trattasi di opere in parte esterne ed in parte interne su immobile esistente sebbene non di limitata entità.

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 15/07/2022 e lo stato autorizzato come rappresentato negli elabo-

rati grafici allegati alla D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987 in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI) quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse importanti difformità sostanzialmente inerenti a una diversa distribuzione degli spazi sia interni che esterni, dovuti al fatto che trattasi di opera incompleta, come sopra riportato in dettaglio. Dunque, risultano necessarie una Pratica Edilizia-Urbanistica, una Pratica Urbanistica (Paesaggistica se del caso), una Pratica Strutturale ed una Pratica Catastale con la presentazione del relativo DOCFA presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, con un costo per le spese tecniche, solo stimato e presunto, di circa € 14.000,00, oltre agli Oneri Totali, anch'essi presunti, di circa € 2.000,00. Dunque, le Spese Tecniche complessive necessarie per la regolarizzazione catastale della u.i. di cui al presente corpo, sono stimate in circa (cifra solo stimata e presunta!!!) € 16.000,00.

**Per quanto sopra NON si dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA.**

**Note generali sulla conformità catastale/edilizia/urbanistica: Le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale/edilizia/urbanistica sono solo stimate e presunte (!!!). Qualora non sia possibile procedere con la regolarizzazione finalizzata ad ottenere la conformità catastale/edilizia/urbanistica, sarà necessario procedere con la messa in pristino allo stato dei luoghi come da ultimo titolo abilitativo autorizzativo; al riguardo si specifica le spese necessarie per eseguire le opere di messa in pristino dello stato legittimo sono stimate del medesimo ordine di grandezza delle spese tecniche complessive stimate per la regolarizzazione amministrativa di cui sopra, trattandosi sempre e comunque di spese solo stimate e presunte.**

**Nota ulteriore del CTU circa la NON CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA del LOTTO 7 - CORPO G (Sub. 8) e del CORPO H (Sub. 55): relativamente alla procedura di regolarizzazione precedentemente indicata per il solo CORPO G e per il solo CORPO H, risulta necessario presentare una PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA sia di natura EDILIZIA, sia di natura URBANISTICA, sia di natura STRUTTURALE, presso tutti gli Enti Concedenti e preposti a riceverla, ovvero almeno presso gli Uffici Comunali, quelli Provinciali e quelli Regionali (per acquisire l'eventuale Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria, comprensivo della eventuale Autorizzazione Sismica in Sanatoria e dell'eventuale Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, nel rispetto di tutta la vincolistica (comunale-provinciale-regionale) che insiste sull'area in cui ricade il fabbricato), se ammissibile e concedibile. L'istanza andrà presentata ai suddetti Enti ai sensi del DPR 380/2001 (Artt. 36-37), ai sensi del D.M. 17/01/2018 e relativa circolare esplicativa emanata dal CSLP e nel rispetto delle previsioni di cui alla Legge Regionale N.15/2008 e ss.mm.ii., oltre che del Regolamento Regionale N.26/2020 e ss.mm.ii. Successivamente alla presentazione delle suddette pratiche, gli Enti preposti valuteranno l'ammissibilità dell'istanza, e, se del caso, indicheranno gli oneri necessari per l'eventuale rilascio (se ammissibile!!!). Dunque, al momento non è in alcun modo possibile stimare con precisione il costo per le necessarie Spese Tecniche, per gli Oneri e per le Sanzioni Totali che potrebbe essere necessario complessivamente per la eventuale regolarizzazione, sempre se ammissibile.**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI), in Via Goffredo Mameli snc, poco distante (solo alcuni chilometri) dal centro storico del suddetto Comune. Il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di stima, ricade, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Poggio Mirteto (RI), in zona di completamento "B" sottozona "2" ampio. Il fabbricato di fatto è un condominio con Amministratore, come indicato in apposita targa affissa in prossimità dell'ingresso principale del fabbricato. È composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio

quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione da destinare a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Il fabbricato è anche dotato di vano ascensore, ma al momento del sopralluogo svolto dal CTU, non è risultato funzionante e non è stato possibile conoscere la consistenza del relativo impianto.

**Caratteristiche zona:** Periferica.

**Area urbanistica:** Zona B di Completamento, Sottozona 2, ai Sensi del PRG Approvato.

**Servizi Presenti ed Offerti nella Zona:** Negozi al dettaglio, Farmacia, Fermate degli Autobus, Scuola Primaria e Secondaria, ecc...

**Caratteristiche Zone Limitrofe:** Trattasi di zona residenziale circondata da zone prevalentemente agricole di collina.

**Importanti centri limitrofi:** Città di Rieti (Capoluogo di Provincia) a circa 45 [km] di distanza, Città di Roma (Capitale) a circa 56 [km] di distanza.

**Attrazioni Paesaggistiche:** Zone Collinari e Montane limitrofe di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.

**Attrazioni Storiche:** Beni di interesse storico presenti prevalentemente nei centri e nei relativi borghi storici dei principali comuni limitrofi.

**Principali Collegamenti Pubblici:** Trasporto su gomma sia a livello locale che provinciale a pochi metri di distanza.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**IDENTIFICATIVO LOTTO 7 - CORPO G: Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato ancora in corso di costruzione, ovvero non utilizzabile e non libero.

**IDENTIFICATIVO LOTTO 7 - CORPO H: Immobile in corso di costruzione identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.**

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato ancora in corso di costruzione, ovvero non utilizzabile e non libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

[Relativamente alle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'Acquirente si rimanda a quanto riportato nel Capitolo 4.2.2]

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.





svolgere tutte le attività tecnico-amministrative, ovvero autorizzative, propedeutiche e necessarie per l'esecuzione di tutti i lavori "di assicurazione e ripristino che il caso richiede" per garantire, in buona sostanza, la sicurezza antincendio richiesta per legge. L'ordinanza indicata, ha fatto seguito alla nota inviata dal COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI RIETI – Ufficio Prevenzione" (con Protocollo N.00110238 del 12/11/2013) al Comune di Poggio Mirteto (RI), alla Prefettura di Rieti, all'Amministratore [REDACTED] che evidenziava la mancanza del rispetto della "normativa antincendio" all'epoca vigente, che impediva all'autorimessa di esercitare fino al "ripristino delle condizioni di sicurezza". Dunque, per tutti gli approfondimenti del caso e per i relativi dettagli, nonché in merito alle Spese Di Gestione Condominiale, ovvero alle Spese Ordinarie Annue Di Gestione dell'Immobile ed alle eventuali ulteriori Spese Condominiali Scadute ed Insolite alla data di redazione della presente stima, ovvero ad eventuali Spese Condominiali da Sostenere come Deliberate dall'Assemblea Condominiale, ma non ancora sostenute, si rimanda sia alla nota di cui sopra, allegata per completezza alla presente relazione (Vedi ALLEGATO N°8 – "Risultanze Accesso Atti diversi (Comunicazioni, Accessi Atti, ecc...")), sia ad ulteriori eventuali informazioni, che potranno essere rilasciate direttamente anche dal medesimo Amministratore di cui ai riferimenti sopra indicati.

Avvertenze ulteriori: NOTA 3 inerente LOTTO 7 CORPI G , H: In conseguenza della precedente NOTA 2, si evidenzia la presenza di un provvedimento emesso dalla Autorità competente, ovvero dal Vice Sindaco del Comune di appartenenza, che impedisce l'uso dell'autorimessa posta al piano interrato del condominio (PS1), e quindi dei singoli i garages, per il mancato rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sulla base delle indicazioni di cui alla Relazione Notarile fornita dal Creditore, risulta quanto di seguito rappresentato:

Dal 24/06/1990 al 25/10/2003: è proprietario il Sig. Di Antonio Maria [REDACTED], proprietà per 1/1, con atto di Divisione a rogito del Notaio Antonino Rando di Rieti, del 24/06/1990 al Numero di Repertorio 25247; da potere di D'A [REDACTED] L; Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il 21/07/1990 al Reg. Gen. 5949 e Reg. Part. 4750.

Dal 25/10/2003 ad oggi (Attuale Proprietà): è proprietaria la [REDACTED] con sede in Roma, C.F. [REDACTED], con atto di compravendita a rogito di Notaio Rando Antonino, del 25/10/2003 al Numero di Repertorio 72744/17297; da potere [REDACTED] Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rieti il data 03/11/2003 al Reg. Gen. 9255 e Reg. Part. 6813.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### PRATICA N. 1:

Numero Pratica: Permesso Di Costruire N.5 Del 14/05/2004 - P.E. N. 4693/03 - Prot. Gen. N. 1077 Del 29/01/2003.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso A Costruire.

Per Lavori: Costruzione Di Un Complesso Residenziale.

Oggetto: Nuova Costruzione.  
Presentazione In Data 29/01/2003 Al N. Di Prot. 1077.  
Rilascio In Data 14/05/2004 Al N. Di Prot. 1077/03.

**PRATICA N. 2:**

Numero Pratica: Pratica Edilizia N. 4693 Del 2007 - Richiesta Di Permesso Di Costruire Del 17/04/2007 Prot. 2659 Per Variante Essenziale Al P.D.C. N. 5 Del 14/05/2004.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Variante A Titolo Abilitativo E Variante In Corso D'opera.

Per Lavori: Variante Essenziale Al P. Di C. N.5 Del 14/05/2004.

Oggetto: Richiesta Di Permesso Di Costruire In Variante.

Presentazione In Data 17/04/2007 Al N. Di Prot. 2659.

Rilascio In Data 15/06/2007 Al N. Di Prot. 2659.

**Pratica N. 3:**

Numero Pratica: D.I.A. N°28 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Scavo Per Allaccio Fognario E Sistemazione Dell'area Per Accesso Di Garages Rifiniture Interne Ed Esterne; Completamento Impianti.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3984.

**PRATICA N. 4:**

Numero Pratica: D.I.A. N°29 Del 2010.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per Lavori: Completamento Tamponature.

Oggetto: D.I.A.

Presentazione In Data 21/04/2010 Al N. Di Prot. 3987.

**PRATICA N. 5:**

Numero Pratica: Pratica Edilizia N° 5064.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo Pratica: Permesso Di Costruire.

Per Lavori: Chiusura Di Un Portico E Cambio D'uso Per Realizzare Un Locale Negozio In Via G. Mameli.

Oggetto: Permesso Di Costruire In Sanatoria.

Presentazione In Data 25/03/2011 Al N. Di Prot. 3155.

Rilascio In Data 19/02/2013 Al N. Di Prot. 2567.

**7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**PER IL LOTTO 7 CORPO G (Sub. 8) e CORPO H (Sub. 55)**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (catastali-edilizie-urbanistiche-strutturali):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, non sono emerse sostanziali difformità: per tutti i relativi dettagli, si rimanda a quanto già illustrato dettagliatamente nel Capitolo 1 al Paragrafo inerente la CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA sia relativamente al CORPO G che al CORPO H.

**Regolarizzabili mediante:** Si rimanda a quanto già illustrato nel Capitolo 1 al Paragrafo inerente la CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA sia relativamente al CORPO G che al CORPO H.

**Descrizione delle opere da sanare:** Si rimanda a quanto già illustrato nel Capitolo 1 al Paragrafo inerente la CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA, sia relativamente al CORPO G che al CORPO H.

**Informazioni in merito alla conformità catastale-edilizia-urbanistica-strutturale:** Si rimanda a quanto già illustrato nel Capitolo 1 al Paragrafo inerente la CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA, sia relativamente al CORPO G che al CORPO H.

**Per quanto sopra NON SI dichiara la CONFORMITÀ CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA/STRUTTURALE.**

**7.2 CONFORMITÀ URBANISTICA:****LOTTO 7 CORPI G , H.**

**Immobili siti nel Comune di Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047, in Via Goffredo Mameli snc, identificati al NCEU del suddetto Comune al Foglio 14, Particella 771, Subalterni: 33 - 34 - 38 - 1 - 12 - 19 - 8 - 55.**

Strumento Urbanistico Approvato:	P.R.G. Approvato.
In Forza Della Delibera:	G.R. n°397/01.
Zona Omogenea:	B2 di Completamento.
Norme Tecniche Di Attuazione:	NTA Allegate Al PRG Vigente, Art. 24 delle NTA.
Immobile Sottoposto A Vincolo Di Carattere Urbanistico:	NON NOTO.
Elementi Urbanistici Che Limitano La Commercialità?	NO.
Nella Vendita Dovranno Essere Previste Pattuizioni Particolari?	NO.
Indice Di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Rapporto Di Copertura:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Altezza Massima Ammessa:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.
Volume Massimo Ammesso:	Vedi art.24 delle N.T.A. allegate al P.R.G. approvato.

**PER IL LOTTO 7 CORPI: G (Sub. 8) – H (Sub. 55):**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità (urbanistiche):** Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 e lo stato autorizzato, come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987, quale ultimo titolo abilitativo edilizio valido, sono emerse sostanziali difformità di natura urbanistica. Per tutti i relativi dettagli, si rimanda a quanto già illustrato nel precedente Paragrafo 7.1 (CONFORMITÀ EDILIZIA) relativamente ai soli CORPI: C – G – H.

**Regolarizzabili mediante:** Si rimanda a quanto già illustrato nel precedente Paragrafo 7.1 (CONFORMITÀ EDILIZIA) relativamente ai soli CORPI: C – G – H.

**Descrizione delle opere da sanare:** Si rimanda a quanto già illustrato nel precedente Paragrafo 7.1 (CONFORMITÀ EDILIZIA) relativamente ai soli CORPI: C – G – H.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:** Si rimanda a quanto già illustrato nel precedente Paragrafo 7.1 (CONFORMITÀ EDILIZIA) relativamente ai soli CORPI: C – G – H.

**Per quanto sopra NON SI dichiara la CONFORMITÀ URBANISTICA.**



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:****CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Solai:

Tipologia: Solaio Misto In C.A./Laterizio; Condizioni: Sufficienti.

**IMPIANTI: (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI):**

Esiste Impianto Elettrico	NO.
---------------------------	-----

**Riscaldamento:**

Esiste Impianto Di Riscaldamento	NO.
----------------------------------	-----

**Impianto Antincendio:**

Esiste Impianto Antincendio	NO.
-----------------------------	-----

**Scarichi:**

Esistono Scarichi Potenzialmente Pericolosi	NO.
---	-----

**Note generali sugli impianti:** Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU in data 09/05/2022 l'immobile è risultato privo di impianti tecnologici e di infissi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto concerne il fabbricato, definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "stima a confronto", utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, della dimensione e del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

Destinazione [mq]	Parametro [-]	Superficie [mq] reale/potenziale	Coeff. [-]	Superficie Equivalente [mq]
Autorimessa/Cantina	sup reale lorda	60,00	1,00	60,00
<b>TOTALE</b>	<b>sup reale lorda</b>	<b>60,00</b>		<b>60,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Destinazione d'uso:** Residenziale - **Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio.

**VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO**

**Periodo:** 2° Semestre - Anno 2021

**Zona:** Poggio Mirteto (RI)

**Tipo Di Destinazione:** Autorimessa.

**Tipologia:** Box.

**Superficie Di Riferimento:** Lorda.

**Stato Conservativo:** Normale (Immobile In Corso Di Costruzione).

**Valore Di Mercato Min (€/mq):** 400,00 [€/mq].

**Valore Di Mercato Max (€/mq):** 600,00 [€/mq].

**LOTTO 7 CORPO H: Immobile in corso di costruzione identificato al  
NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.**

Immobile sito in Poggio Mirteto (RI) – CAP 02047 - Via Goffredo Mameli, snc. L'immobile oggetto di stima è l'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Poggio Mirteto (RI), più precisamente in Via Goffredo Mameli snc, distante pochi chilometri dal centro storico del suddetto Comune. L'immobile è identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8, con Categoria Catastale F/3. Il suddetto immobile fa parte di un fabbricato più ampio, ovvero di un condominio vero e proprio. Quest'ultimo è composto da cinque piani di cui quattro piani fuori terra, con il terzo che costituisce un piano sotto-tetto, ed un piano seminterrato. Al fabbricato si accede tramite ingresso pedonale da strada comunale (Via Goffredo Mameli). Al piano seminterrato sono presenti locali di servizio quali garage e cantine, al piano terra vi sono dei locali ancora in corso di costruzione destinati a negozi, mentre i restanti piani (primo, secondo e terzo/sottotetto) sono destinati a civili abitazioni. L'accesso al piano seminterrato avviene sia tramite rampa carrabile accessibile da strada comunale (Via Goffredo Mameli), sia tramite vano scala comune accessibile da corte esclusiva del condominio; per quanto concerne l'accesso ai restanti piani sopraelevati, esso è garantito da apposite scale condominiali. Con riferimento all'u.i. identificata come Subalterno 55, trattasi di un immobile non ultimato, ovvero ancora in corso di costruzione, privo di infissi, da adibirsi a negozio, posto al piano terra ovvero al piano-strada del fabbricato. La suddetta u.i. è composta da due ampi locali principali, collegati tra loro, provvisti di ampie aperture finestrate prospicienti la strada comunale (Via Goffredo Mameli). Dunque, l'ingresso al suddetto immobile avviene tramite ampia corte, in parte coperta e tale da costituire un ampio portico antistante le suddette aperture finestrate, prospiciente la strada pubblica (Via Goffredo Mameli). L'immobile, ancor allo stato grezzo, non è in alcun modo rifinito e non è dotato di impianti tecnologici di alcun tipo. Sulla parte retrostante della u.i., sulla parete di fondo, che allo stato attuale costituisce un vero e proprio terrapieno, sono evidenti fenomeni di infiltrazioni di acqua da quote superiori. Considerato lo stato dei luoghi rilevato dal CTU durante il sopralluogo svolto in data 09/05/2022 ed analizzato lo stato autorizzato come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. N°29 del 2010 Prot. n. 3987 in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI), quale ultimo titolo abilitativo edilizio, oggi comunque non più valido per completare eventualmente i lavori (titolo abilitativo edilizio di fatto "scaduto"), lo stato attuale non risulta comunque conforme, essendo incompleto, ovvero ancora in corso di costruzione e quindi da ultimare. Per altro, da quanto sia stato possibile desumere durante il sopralluogo, l'ultimazione dell'immobile richiederebbe l'esecuzione di nuove opere edili, eventualmente anche di natura strutturale di primaria importanza, anche a servizio dell'intero fabbricato (ovvero del condominio se del caso), eventualmente anche al fine di ampliare l'immobile rispetto a quanto rilevato dal CTU durante il sopralluogo (generando eventualmente un nuovo volume coperto rispetto a quanto rilevato al momento del sopralluogo), il cui soffitto costituirebbe, almeno in parte, un piano di calpestio per la quota soprastante). Infine, si precisa che, trattandosi di un immobile ancora "in corso di costruzione", non sono depositate le relative planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di RIETI - Ufficio Provinciale – Territorio, risultando, nello specifico, assenti.

#### QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

Piena Proprietà per la Quota [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie Complessiva Di Circa 425,00 [Mq].

E' Posto Al Piano T (terra).

L'edificio È Stato Costruito Nell'Anno 2004.

Ha Un'altezza Utile Interna > 3 metri.

L'intero Fabbricato È Composto Da N. 5 Piani Complessivi Di Cui Fuori Terra N. 4 E Di Cui Seminterrati N. 1.

**Condizioni generali dell'immobile:** Al momento del sopralluogo svolto dal CTU in data 09/05/2022, l'immobile è risultato in corso di costruzione e quindi allo stato "rustico".

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO SOPRA:



<i>Destinazione [mq]</i>	<i>Parametro [-]</i>	<i>Superficie [mq] reale/potenziale</i>	<i>Coeff. [-]</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>
Negozio	Sup Reale Lorda	425,00	1,00	425,00
<b>TOTALE</b>	<b>Sup Reale Lorda</b>	<b>425,00</b>		<b>425,00</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Destinazione d'uso:** Commerciale - **Sottocategoria:** Unità immobiliare parte di un Edificio.

**VALORI RELATIVI ALLA AGENZIA DEL TERRITORIO**

**Periodo:** 2° Semestre - Anno 2021

**Zona:** Poggio Mirteto (RI)

**Tipo Di Destinazione:** Commerciale.

**Tipologia:** Negozi e Assimilabili.

**Superficie Di Riferimento:** Lorda.

**Stato Conservativo:** Normale (Immobile In Corso Di Costruzione).

**Valore Di Mercato Min (€/mq):** 950,00 [€/mq].

**Valore Di Mercato Max (€/mq):** 1.200,00 [€/mq].

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

Definite le caratteristiche generali del cespite e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento si trova, mediante "Stima a Confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo, ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in [mq]) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza, volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi accessori e/o annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Poggio Mirteto (RI) e nei comuni limitrofi. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo ed adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e delle caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Fonti di informazione per la stima sono state: Ufficio del Catasto del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Rieti (RI) – L'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Mirteto (RI) - Agenzie Immobiliari, Venditori, Acquirenti, Imprese di Costruzione/Ristrutturazione operanti nelle zone limitrofe a quella di interesse, ecc..., oltre che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Poggio Mirteto (RI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 2° Semestre 2021, per edifici adibiti ad Abitazioni Civili di Tipo Economico ubicate nel Comune di Poggio Mirteto (RI), risultano i seguenti Parametri Medi di Zona in funzione della Destinazione Principale in [€/mq], quali valori di mercato: Valore per Abitazioni di Tipo Economico: minimo 500,00 (€/mq lordo) – massimo 750,00 (€/mq lordo); Valore per Box: minimo 400,00 (€/mq lordo) – massimo 600,00 (€/mq lordo); Valore per Immobili Commerciali: minimo 950,00 (€/mq lordo) – massimo 1.200,00 (€/mq lordo). I suddetti parametri sono stati ricavati dal seguente sito internet dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare (Poggio Mirteto): <http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>.

Altre fonti di informazione: Riviste a tiratura sia locale che provinciale che trattano del mercato immobiliare.

### 8.3 VALUTAZIONE LOTTO 7 – CORPI G , H.

#### LOTTO 7 CORPO G: IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE [F/3].

Immobile identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Autorimessa/Cantina	60,00	€ 350,00	€ 21.000,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 21.000,00
VALORE CORPO:	€ 21.000,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 21.000,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA:	€ 21.000,00

#### LOTTO 7 CORPO H: IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE [F/3].

Immobile identificato al NCEU del Comune di Poggio Mirteto (RI) al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 55.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 318.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente [mq]</i>	<i>Valore Unitario [€]</i>	<i>Valore Complessivo [€]</i>
Negozi	425,00	€ 750,00	€ 318.750,00

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA DEL CORPO:	€ 318.750,00
VALORE CORPO:	€ 318.750,00
VALORE ACCESSORI:	€ 0,00
VALORE COMPLESSIVO INTERO:	€ 318.750,00
VALORE COMPLESSIVO DIRITTO E QUOTA:	€ 318.750,00

## RIEPILOGO TOTALI SINGOLO LOTTO:

<b>ID LOTTO 2 F. 14 – P. 771</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda [mq]</b>	<b>Valore Intero Medio Ponderale [€]</b>	<b>Valore Diritto E Quota [€]</b>
CORPO G (Sub. 8)	Bene futuro [F/3]	60,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
CORPO H (Sub. 55)	Bene futuro [F/3]	425,00	€ 318.750,00	€ 318.750,00
<b>TOTALE LOTTO 7:</b>			<b>€ 342.750,00</b>	<b>€ 339.750,00</b>

**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 disposizioni del G.E. (minimo 15% ): € 50.962,50

Spese tecniche di regolarizzazione catastale e/o edilizia e/o urbanistica e/o per la messa in pristino dello stato dei luoghi autorizzato con titolo abilitativo edilizio (CORPI G , H): € 16.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità (spese indicativi e solo stimati e presunti!!!): € 600,00

Giudizio di comoda divisibilità: BENI NON DIVISIBILI

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 272.187,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (arrotondato all'intero più opportuno): € 272.187,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (arrotondato all'intero più opportuno): € 272.200,00

Data generazione:  
10/05/2023

L'Esperto Alla Stima  
Ing. Andrea Giovannelli

