



Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

APORTI S.r.l

e per essa: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.a

contro:

Soc. "omissis" S.r.l.

N° Gen. Rep. **10/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13-06-2024** ore 9:45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara VICARIO**

Custode Giudiziario: **Avv. Fiammetta CICCHETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

APPARTAMENTI in edificio quadrifamiliare nel Comune di POGGIO BUSTONE (RI)

Lotto 02

Appartamento (P. Terra) con autorimessa (PS1)
(in corso di costruzione)

Esperto alla stima: Architetto Marco SIGNORETTI

Codice fiscale: SGN MRC 64S27 H501A

Partita IVA: 00792840571

Studio in: Via Paolessi 83 - 02100 Rieti

Telefono / Fax: 0746-200.628

cell: 340- 85.71.291

mail: bbanele@libero.it

Pec: marco.signoretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO(intera procedura : **Lotto_01** e **Lotto_02**)**1. Ubicazione intero compendio**

- n. 2 appartamenti in edificio quadrifamiliare, nel Comune di **Poggio Bustone (RI)**

Attuale intestazione catastale per entrambi i lotti costituenti il compendio:

- **"omissis"** S.r.l. con sede in ROMA (RM) Via Topino n. 35 – 00199 – Roma (RM)
C.F.: **"omissis"**- Proprietà 1/1

Dati Catastali: Attuali Identificavi catastali**Lotto 01****Appartamento (P. Primo) con sottotetto (P2) e Autorimessa (PS1)***(in corso di costruzione)***Appartamento (P. Primo) con sottotetto (P2)**

- foglio **4**, particella **1338**, subalterno **7**, scheda catastale non presente in atti
(in quanto Cat. F/3) indirizzo VIA FRANCESCANI snc, piano 1-2,
comune POGGIO BUSTONE (Codice: G756)
categoria F/3 *(in corso di costruzione)*

Autorimessa (PS1)

- foglio **4**, particella **1338**, subalterno **1**, scheda catastale non presente in atti
(in quanto Cat. F/3) indirizzo VIA FRANCESCANI snc, piano S1,
comune POGGIO BUSTONE (Codice: G756)
categoria F/3 *(in corso di costruzione)*

Lotto 02**Appartamento (P. Terra) e Autorimessa (PS1)***(in corso di costruzione)***Appartamento (P. Terra)**

- foglio **4**, particella **1338**, subalterno **5**, scheda catastale non presente in atti
(in quanto Cat. F/3) indirizzo VIA FRANCESCANI snc, piano T,
comune POGGIO BUSTONE (Codice: G756),
categoria F/3: *in corso di costruzione*

Autorimessa (PS1)

- foglio **4**, particella **1338**, subalterno **2**, scheda catastale non presente in atti
(in quanto Cat. F/3), indirizzo VIA FRANCESCANI snc, piano S1,
comune POGGIO BUSTONE (Codice: G756),
categoria F/3: *in corso di costruzione*

2. Stato di possesso

Entrambe i lotti risultano liberi, non occupati in quanto in corso di ultimazione, nella disponibilità della società debitrice

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Per entrambe i lotti: verificata con esito negativo

4. Creditori Iscritti

Per entrambe i lotti:

UNICREDIT S.p.a. con sede in Roma - C.F. - P. IVA: 00348170101

5. Comproprietari

Per entrambe i lotti: nessuno, oltre la società esecutata

6. Misure Penali

Per entrambe i lotti: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Per entrambe i lotti: verificata con esito positivo

8. Prezzo

Lotto 01

Appartamento (P. Primo) con sottotetto (P2) e autorimessa (PS1)

(in corso di costruzione)

Valore complessivo intero: in cifra tonda € **101.000,00**

(oltre IVA, ove dovuta, come per legge, trattandosi di trasferimento di unità abitative e relative pertinenze effettuato da società costruttrice)

Lotto 02

Appartamento (P. Terra) con autorimessa (PS1)

(in corso di costruzione)

Valore complessivo intero: in cifra tonda € **78.000,00**

(oltre IVA, ove dovuta, come per legge, trattandosi di trasferimento di unità abitative e relative pertinenze effettuato da società costruttrice)

Bene:
Appartamento in edificio quadrifamiliare, in Comune di **Poggio Bustone (RI)**

Lotto 02

Appartamento (P. Terra) con autorimessa (PS1)
(in corso di costruzione)

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo "A": Appartamento - Sub. 5

Unità in corso di costruzione [F3]

Quota e tipologia del diritto:

- **"omissis"**- **SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA** con sede in ROMA (RM)
 C.F.: **"omissis"**- Proprietà 1/1

Comproprietari: nessuno, oltre la società debitrice esecutata

Attuale intestazione catastale:

- **"omissis"**- **SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA** con sede in ROMA (RM)
 C.F.: **"omissis"**- Proprietà 1/1

Attuale Identificazione catastale:

Categoria: Unità in corso di costruzione [F3]

- foglio **4**, particella **1338**, subalterno **5**, scheda catastale non presente in atti, indirizzo VIA FRANCESCANI snc, piano T, comune POGGIO BUSTONE (Codice: G756), categoria F/3;

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 22/05/2014 Pratica n. RI0068504 in atti dal 22/05/2014 COSTITUZIONE (n. 542.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevati (in assenza di condominio costituito)

Confini:	Lato Est:	Fg. 4, P.lla 1338, Sub. 6 (appartamento)
	Lato Nord:	Fg. 4, P.lla 1338, Sub. 7 (corte)
	Lato Ovest:	Fg. 4, P.lla 1338, Sub. 9 (area urbana)
	Lato Sud:	Fg. 4, P.lla 1338, Sub. 11 (corte)

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo "B": Autorimessa - Sub. 2

Unità in corso di costruzione [F3]

Quota e tipologia del diritto:

- **"omissis"** - **SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA** con sede in ROMA (RM)
C.F.: **"omissis"**- Proprietà 1/1

Comproprietari: nessuno, oltre la società debitrice esecutata

Attuale intestazione catastale:

- **"omissis"**- **SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA** con sede in ROMA (RM)
C.F.: **"omissis"**- Proprietà 1/1

Attuale Identificazione catastale:

Categoria: Unità in corso di costruzione [F3]

- foglio **4**, particella **1338**, subalterno **2**, scheda catastale non presente in atti, indirizzo VIA FRANCESCA snc, piano S1, comune POGGIO BUSTONE (Codice: G756), categoria F/3;

Derivante da:

- COSTITUZIONE del 22/05/2014 Pratica n. RI0068504 in atti dal 22/05/2014 COSTITUZIONE (n. 542.1/2014)

Millesimi di proprietà di parti comuni: non rilevati (in assenza di condominio costituito)

Confini	Lato Est:	Fg. 4, P.lla 1338, Sub. 3 (autorimessa)
	Lato Nord:	Terrapieno
	Lato Ovest:	Fg. 4, P.lla 1338, Sub. 1 (autorimessa)
	Lato Sud:	Fg. 4, P.lla 1338, Sub. 11 (corte)

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

APPARTAMENTO (Sub. 5) in corso di ultimazione, su unico livello con esposizione su 3 lati (Nord-Ovest, Sud-Ovest e Nord-Est), inserito al piano terra di un edificio composto da n. 4 unità immobiliari residenziali e n. 4 non residenziali (garages), realizzato nel 2014 ma parzialmente ultimato.

L'APPARTAMENTO (in corso di ultimazione), con ingresso indipendente per il tramite di una piccola corte esclusiva, si compone di: soggiorno con angolo cottura, n. 1 wc, disimpegno, n. 2 camere, una zona porticata, n. 2 terrazzi con marciapiede esterno, per una superficie di piano utile calpestabile complessiva reale di **mq. 96.31**.

Completa il Lotto_02 una **AUTORIMESSA** (Sub. 2) ad uso esclusivo situata al primo piano sottostrada (seminterrato) con scala interna di collegamento al soprastante appartamento, per una superficie di piano utile calpestabile complessiva reale di **mq. 53,12** ed un **cortile** di **mq. 87.30 ca.**

L'intera superficie del compendio su due livelli (PS1 – PT) è di **mq 236.73** corrispondente ad una superficie equivalente (ragguagliata) di **mq. 119.28**

Costituiscono parte integrante del Lotto_02 i **"Beni Comuni Non Censibili - BCNC"** (*corti comuni e strada di accesso*) come individuati ed elencati rispettivamente negli allegati:

3.2) *Elaborato Planimetrico*

3.3) *Elenco Subalterni*

Viceversa si segnala che la rampa di accesso al fabbricato sul lato Ovest dell'edificio, pavimentata in asfalto, non costituisce **"Bene Comune Non Censibile- BCNC"** bensì autonoma particella catastale, non inserita nel pignoramento e pertanto non inclusa nella procedura esecutiva, distinta al Catasto Fabbricati al **Fg. 4 p.la 1338 sub. 9** (Area Urbana Cat. F/1 di mq. 80) di proprietà esclusiva dei seguenti soggetti (Rif. Allegato 3.6) :

Società Debitrice:

- **"omissis"** - **SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA** sede in ROMA (RM)
CF/P.Iva **"omissis"**
Proprietà' $\frac{3}{4}$

Soggetti estranei alla procedura esecutiva:

- **"omissis"** nata a RIETI (RI) il 21/02/1984 C.F.: **"omissis"**
Proprietà' 1/8 in regime di separazione dei beni
- **"omissis"** nata a POGGIO BUSTONE (RI) il 30/11/1957 C.F.: **"omissis"**
Proprietà' 1/16 in regime di comunione dei beni con **"omissis"**
- **"omissis"** nato a ROMA (RM) il 14/11/1956 C.F.: **"omissis"**
Proprietà' 1/16 in regime di comunione dei beni con **"omissis"**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Compendio non occupato in quanto in corso di ultimazione, nella disponibilità della società debitrice, considerato libero per la procedura

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si segnala la presenza di servitù di passaggio a favore e a carico dell'originaria particella 996 (oggi 1339) ed a favore dell'originaria particella 995 (oggi 1338 – oggetto della procedura esecutiva) entrambe del foglio 4 (Catasto Terreni); servitù costituite con atto ricevuto dal Notaio **"omissis"** di Roma del 12 gennaio 2005 Repertorio n. 15055/10133, registrato a Roma il 20 gennaio 2005 al n. 579 Serie 1/T, trascritto a Rieti il 14 febbraio 2005 al n. 747 di formalità)

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

- **Ipoteca volontaria** (attiva)
a favore di:
- **UNICREDIT S.p.a.** con sede in Roma - C.F. - P. IVA: 00348170101
contro:

- **"omissis"** - **SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA**
con sede in ROMA (RM) C.F.: **"omissis"** - Proprietà 1/1
Derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo condizionato;

Importo ipoteca: € 700.000;

Importo capitale: € 350.000;

A rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Rieti

stipulato in data 13/06/2011 n. 62379/19785;

Ipoteca Iscritta a Rieti in data 17/06/2011 - **Form. 752**

Nota:

L'ipoteca è stata iscritta sulla originaria P.lla **995** del Fg. **4** (oggi **p.lla 1338**) terreno sui cui è stato realizzato, tra altri immobili, il compendio pignorato.

Detta ipoteca risulta annotata come di seguito :

Annotazioni:

- registro generale n. 1483 **registro particolare n. 134** del 4/3/2015, in virtù di atto notaio **"omissis"** di Leonessa del 25/2/2015 repertorio n. 224. **Riduzione di somma** dovuta da € 350.000,00 a € 297.000,00 e Riduzione somma dell'ipoteca da € 700.000,00 a € 594.000,00.
- registro generale n. 1484 **registro particolare n. 135** del 4/3/2015, in virtù di atto notaio **"omissis"** di Leonessa del 25/2/2015 repertorio n. 224. **Restrizione di beni** relativa alle unità immobiliari in Poggio Bustone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 1338 subb. 10, 11, 12,13, 14, 15, 16, 17 (**BCNC – Beni Comuni Non Censibili**) e sub. 9 (**Area Urbana**).
- registro generale n. 1485 **registro particolare n. 136** del 4/3/2015, in virtù di atto notaio **"omissis"** di Leonessa del 25/2/2015 repertorio n. 224. **Frazionamento in quota**, tra le altre, alle unità immobiliari in Poggio Bustone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 1338 subb. 5 e 2 (**Lotto 02 della procedura**) è stata attribuita una quota capitale pari a Euro 65.000,00 e una quota ipoteca pari a Euro 130.000,00 e alle unità immobiliari in Poggio Bustone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 1338 subb. 7 e 1 (**Lotto 01 della procedura**) è stata attribuita una quota capitale pari a Euro 82.000,00 e una quota ipoteca pari a Euro 164.000,00.

- registro generale n. 5303 **registro particolare n. 516** del 22/6/2016, in virtù di atto notaio **"omissis"** di Rieti del 25/5/2016 repertorio n. 996. Surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120-quater del d.lgs. 385/1993; l'annotazione esplica i propri effetti a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Torino Piazza San Carlo n. 156 e relativa alle unità immobiliari in Poggio Bustone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 1338 subb. 8 e 4 (unità immobiliari estranee alla procedura).

Comunicazioni:

n. 631 del 5/10/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 9/3/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 7/10/2015 relativa alle unità immobiliari in Poggio Bustone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 1338 subb. 6 e 3 (unità immobiliari estranee alla procedura).

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento**
a favore di:
APORTI S.R.L. con sede in Milano - Codice fiscale 10444350960
contro:
- **"omissis"** - **SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA** con sede in ROMA (RM) C.F.: **"omissis"** - Proprietà 1/1
Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili;
A rogito del Tribunale di Rieti - Ufficio UNEP
in data 20/12/2022 Rep. 1357
Pignoramento trascritto a Rieti in data 26/01/2023 **Form. 617**;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Verificata con esito positivo.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna rilevata

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Spese condominiali scadute ed insolute: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Millesimi di proprietà: non rilevati (in assenza di condominio costituito)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Verificata con esito negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevate (in assenza di condominio costituito)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: "E"

Note: Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatta dal sottoscritto CTU e trasmessa alla Regione Lazio in data 02.05.2024 Prot. n. 580630 (Vedi Allegato 08)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati

Avvertenze ulteriori: non rilevate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

- **"omissis"** - SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede in ROMA (RM)
C.F.: **"omissis"** - Proprietà 1/1

Proprietaria dal 30/10/2006 ad oggi (attuale proprietaria)

In forza di atto di compravendita a rogito della Dott.ssa **"omissis"** , Notaio in Rieti, stipulato in data 30.10.2006, n. 24646/12938;

Atto di compravendita riferito ai terreni censiti al Fg. 4 Plle **995** (oggi 1338) e **996** (oggi 1339) su cui sono stati realizzati gli immobili indicati nel pignoramento insieme ad altri estranei alla procedura.

Atto trascritto a Rieti, in data 23/11/2006 rispettivamente: **Form. 7776 e Form. 7777**

Precedenti Proprietari:**Fg. 4 Plle 995:**

- **"omissis"** , n. il 06/01/1942 a FIAMIGNANO (RI) c.f. **"omissis"**
Per la quota di 1/2 (In regime di COMUNIONE LEGALE con **"omissis"**)
- **"omissis"** , n. il 05/10/1947 a PIGNOLA (PZ) c.f. **"omissis"**
Per la quota di 1/2 (In regime di COMUNIONE LEGALE con **"omissis"**)

Fg. 4 Plle 996:

- **"omissis"** , n. il 27/01/1949 a MENTANA (RM) c.f. **"omissis"**
Per la quota di 1/2 (In regime di COMUNIONE LEGALE con **"omissis"**)
- **"omissis"** , n. il 08/12/1947 a ROMA (RM) c.f. **"omissis"**
Per la quota di 1/2 (In regime di COMUNIONE LEGALE con **"omissis"**)

Titolare/Proprietario:

- **"omissis"** , n. il 06/01/1942 a FIAMIGNANO (RI) c.f. **"omissis"**
Per la quota di 1/1

Proprietario del terreno (Fg. 4 Plle 995 – oggi 1338) dal 12/01/2005 al 30/10/2006

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Roma, stipulato in data 12/01/2005, n. 15055/10133;

Atto di compravendita riferito al terreno censito al Fg. 4 Plle **995** su cui sono stati realizzati gli immobili indicati nel pignoramento insieme ad altri estranei alla procedura.

Atto trascritto a Rieti, in data 22/01/2005 **Form. 325**

Precedenti Proprietari:

- **"omissis"** , n. il 15/06/1950 a POGGIO BUSTONE (RI)
c.f. **"omissis"** Per la quota di 1/2 In regime di BENE PERSONALE
- **"omissis"** , n. il 27/05/1962 a POGGIO BUSTONE (RI)
c.f. **"omissis"** Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Ai suindicati **"omissis"** e **"omissis"** l'immobile in oggetto è pervenuto per donazione accettata in forza di atto di donazione a rogito della Dott.ssa **"omissis"** , Notaio in Rieti, stipulato in data 19/07/1991, n. rep. 3308;

Atto di donazione riferito, tra altri, al terreno censito al Fg. 4 Plle **995** su cui sono stati realizzati gli immobili indicati nel pignoramento insieme ad altri estranei alla procedura

Atto trascritto a Rieti in data 29/07/1991 **Form. 4823**

Titolare/Proprietario:

- **"omissis"** , n. il 27/01/1949 a MENTANA (RM) c.f. **"omissis"**
Per la quota di 1/1 (In regime di COMUNIONE LEGALE con **"omissis"**)

Proprietario del terreno (Fg. 4 Plla 996 oggi 1339) dal 12/01/2005 al 30/10/2006

In forza di atto di compravendita a rogito del Dott. **"omissis"** , Notaio in Roma, stipulato in data 12/01/2005, n. 15055/10133;

Atto di compravendita riferito al terreno censito al Fg. **4 Plla 996** su cui sono stati realizzati gli immobili indicati nel pignoramento insieme ad altri estranei alla procedura

Atto trascritto a Rieti, in data 22/01/2005 **Form. 324**

Precedenti Proprietari:

- **"omissis"** , n. il 06/01/1933 a POGGIO BUSTONE (RI)
c.f. **"omissis"** Per la quota di 1/1 (In regime di SEPARAZIONE DI BENI)

Alla suindicata **"omissis"** l'immobile in oggetto è pervenuto per donazione accettata

In forza di atto di donazione a rogito della Dott.ssa **"omissis"** , Notaio in Rieti, stipulato in data 19/07/1991, n. rep. 3308;

Atto di donazione riferito, tra altri, al terreno censito al Fg. **4 Plla 996** su cui sono stati realizzati gli immobili indicati nel pignoramento insieme ad altri estranei alla procedura

Atto trascritto a Rieti, in data 29/07/1991 **Form. 4822**

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **13 / 2006**

Intestazione: **"omissis"**

Tipo pratica: **Permesso di Costruire**

Per lavori: Costruzione di un fabbricato uso civile abitazione

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/2005 al n. di prot. 2979

Rilascio in data 12/06/2006 al n. di prot. 3307

Volturato in data 03.12.2009 prot. 5746 in favore di:

..... **"omissis"** e **"omissis"** in qualità di legali rappresentanti della Società
..... **"omissis"** S.r.l. con sede in Roma in via Topino, 35 - 00199 (RM)

Numero pratica: **25 / 2009**

Intestazione: **"omissis"** in qualità di legale rappresentante della Società
RIPASOTTILE S.r.l. con sede in Roma in via Topino, 35 - 00199 (RM)

Tipo pratica: **Permesso di Costruire**

Per lavori: **Variante** al progetto Costruzione di un fabbricato uso civile abitazione

Oggetto: Variante in corso d'opera

Presentazione in data 08/02/2007 al n. di prot. 599

Rilascio in data 30/12/2009 al n. di prot. 6136

Numero pratica: **01/2013**

Variante n. 1 del 29.07.2013 (Variante al P.d.C. n. 25 / 2009)

Intestazione: **"omissis"** in qualità di legale rappresentante della Società

..... **"omissis"** S.r.l. con sede in Roma in via Topino, 35 - 00199 (RM)

Tipo pratica: Variante al Permesso di costruire n. 25 / 2009

Per lavori: Variante

Presentazione in data 05/05/2012 al n. di prot. 2235

Rilascio in data 29/07/2013 al n. di prot. 3376

Numero pratica: **4515/2013**

S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) prot. 4515 del 28.10.2013

Intestazione: **"omissis"** in qualità di legale rappresentante della Società

..... **"omissis"** S.r.l. con sede in Roma in via Topino, 35 - 00199 (RM)

Tipo pratica: **Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 28/10/2013 al n. di prot. 4515

Abitabilità:

Certificato di Agibilità N. 02/2014 del 04.06.2014 prot.n. 2191, rilasciato per le sole porzioni ultimate dell'edificio quadrifamiliare (estrane alla procedura) ma non per il compendio pignorato, in quanto ancora in corso di ultimazione.

7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la consistenza rappresentata nelle planimetrie allegate all'ultimo titolo edilizio (S.C.I.A. del 28.10.2013 prot. 4515) rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Bustone (RI) (V. *Attestazione Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Bustone* n. prot. 2649 del 23.04.2024 – Allegato 4.1) sono state riscontrate difformità riconducibili a:

- Aperture di vani di accesso e collegamento al Piano Seminterrato tra il locale Garage_02 e l'Intercapedine adiacente;

Regolarizzabili mediante:

Ripristino dello stato dei luoghi prima dell'ultimazione dei lavori o, in alternativa, deposito presso il Comune di POGGIO BUSTONE (RI) di *"Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata"* (C.I.L.A.) per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-37 del DPR 380/2001.

Spese per la regolarizzazione a sanatoria presso il Comune:

€ 2.500,00 comprensivi di onorari tecnici, sanzione amministrativa (€ 1.000,00) e oneri fiscali.

7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate le irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Appartamento (P. Terra) con autorimessa (PS1)*(in corso di costruzione)***Unità in corso di costruzione [F3]**

APPARTAMENTO (Sub. 5) in corso di ultimazione, su unico livello con esposizione su 3 lati (Nord-Ovest, Sud-Ovest e Nord-Est), inserito al piano terra di un edificio composto da n. 4 unità immobiliari residenziali e n. 4 non residenziali (garages), realizzato nel 2014 ma parzialmente ultimato.

L'APPARTAMENTO (in corso di ultimazione), con ingresso indipendente per il tramite di una piccola corte esclusiva, si compone di: soggiorno con angolo cottura, n. 1 wc, disimpegno, n. 2 camere, una zona porticata, n. 2 terrazzi con marciapiede esterno, per una superficie di piano utile calpestabile complessiva reale di **mq. 96.31**.

Completa il Lotto_02 una **AUTORIMESSA** (Sub. 2) ad uso esclusivo situata al primo piano sottostrada, per una superficie di piano utile calpestabile complessiva reale di **mq. 53,12** ed un **cortile** di **mq. 87.30 ca.**

L'intera superficie del compendio su due livelli (PS1 – PT) è di **mq 236.73** corrispondente ad una superficie equivalente (ragguagliata) di **mq. 119.28**

Quota e tipologia del diritto:

- **RIPASOTTILE - SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA** con sede in ROMA (RM)
C.F.: 09097281001 - Proprietà 1/1

Comproprietari: nessuno, oltre la società debitrice

La costruzione dell'edificio quadrifamiliare nel suo complesso è iniziata nel 2009 ed ultimata nel 2014 per la sola porzione cielo-terra lato Est (estranea alla procedura).

La porzione cielo-terra Lato Ovest all'interno della quale, invece, sono posizionati i due appartamenti (Piano Terra, Primo e sottotetto) con relative pertinenze (garages al Piano seminterrato) costituenti i due lotti del compendio pignorato, sono ultimati solo per quanto attiene l'involucro esterno.

Restano da completare per entrambi i lotti sia le finiture interne (impianti, porte, rivestimenti, pavimenti, ect), che le sistemazioni esterne costituite da due giardini ad uso esclusivo, uno per ciascun appartamento, con relative recinzioni.

Stato di manutenzione generale del compendio pignorato: buono, ancorché non ultimato

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante singole e doppie, a battente e scorrevoli materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: pvc condizioni: buone
Infissi interni	non presenti
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in blocchi di laterizio forato rivestimento: intonaco e tinta condizioni: buone
Pavimentazione Interna	da realizzare
Pavimentazione Esterna	da realizzare
Tinteggiature interne	da realizzare
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente tipologia: blindato accessori: serratura di sicurezza condizioni: da rifinire
Rivestimenti	bagno e angolo cottura: da realizzare
Recinzione esterne	da completare

Impianti:

(genericamente tutti da realizzare/completare, ad esclusione di porzioni di "schemature" eseguite a parete sottotraccia)

Antifurto	non rilevato
Antincendio	inesistente
Ascensore	inesistente
Citofonico	da completare
Condizionamento	non rilevato
Elettrico	da completare
Energia solare	non rilevato
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: da collaudare
Gas	alimentazione: metano rete di distribuzione: da completare conformità: da rilasciare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polietilene conformità: da rilasciare
Telefonico	da completare
Termico	da realizzare
Ventilazione	non rilevata

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

Esiste impianto elettrico	NO (da completare, eseguito per la sola "schematura" a parete sotto-traccia)
Epoca di realizzazione/adeguamento	-
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90	NO (da completare)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO (da realizzare)
----------------------------------	--------------------

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO (da realizzare)
--	--------------------

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata riferita alla Superficie netta Equivalente, ovvero al totale delle superfici utili nette residenziali (S.U.) e delle superfici nette non residenziali (S.n.r.), omogeneizzate.

Destinazione	Livello	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente Mq.
GARAGE 2	PS1	sup reale netta	41,03	0.6	24.62
INTERCAPEDINE 2	PS1	sup reale netta	9,26	0.25	2.32
RIPOSTIGLIO 2	PS1	sup reale netta	2,83	0.6	1.70
SOGGIORNO 1	PT	sup reale netta	35,87	1	35.87
DIS-02	PT	sup reale netta	2,77	1	2.77
WC 1	PT	sup reale netta	7,89	1	7.89
CAMERA 1	PT	sup reale netta	14,87	1	14.87
CAMERA 2	PT	sup reale netta	11,13	1	11.13
TERRAZZO 1	PT	sup reale netta	7,94	0.3	2.38
PORTICO 1	PT	sup reale netta	11,29	0.5	5.65
BALCONE	PT	sup reale netta	4,55	0.3	1.37
CORTILE	PT	sup reale netta	87.30	0.1	8.73
			236.73		119.28

Accessori:

Piccolo cortile di mq. 87,00 ca. accatastato unitamente all'appartamento (foglio **4**, particella **1338**, sub. **5**), ad uso esclusivo, di forma rettangolare allungata, pianeggiante, parzialmente recintato, su lato Ovest a confine con l'Area Urbana sub. 9 (rampa di accesso all'intero edificio quadrifamiliare), con accesso su lato Nord da cancello pedonale (da realizzare) e su lato Sud per il tramite di una scale esterna accessibile dal sub. 11, con sistemazione a "verde", costituente pertinenza esclusiva nella misura in cui è utilizzato come ingresso pedonale esclusivo all'appartamento posto al Piano Terra, oltre a costituirne uno spazio esterno complementare ad esclusivo servizio dell'appartamento medesimo.

Il suo valore è stato complessivamente inserito nella valutazione di stima dell'intero lotto_02

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° Semestre 2023

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare in quadrifamiliare

Comune : POGGIO BUSTONE

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Buona

Superficie di riferimento: Netta

Valore di mercato min (€/mq): 840,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.140,00

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

Stima sintetico-comparativa:

Tale metodo deriva dalla conoscenza diretta dei prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinarietà.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte "indiretta" che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta dell'acquisizione di informazioni e dati che sono emersi da inserzioni immobiliari locali desunte da riviste specializzate, settimanali, quotidiani, periodici, siti internet, ect .

La seconda mediante indagine condotta in ambito fiduciario avente ad oggetto la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta e di stima, desunti da operatori immobiliari locali (Agenzie, Operatori locali e Società immobiliari).

In virtù del fatto che l'intero Lotto_01 risulta allo stato attuale in corso di ultimazione, è stato utilizzato il metodo del "valore di trasformazione" atteso che i valori di mercato comparabili reperibili sul mercato locale, sono riferibili ad immobili ultimati e non in corso di costruzione.

Pertanto in fase di stima è stato assunto un valore riferito alla superficie netta equivalente per il "bene trasformato" (ultimato) ed un corrispondente valore per il "costo di trasformazione" (oneri di completamento), da cui è stato ricavato il valore di stima finale corrispondente ad €/mq. 800,00 (cd. "valore di trasformazione") .

Nel caso in esame quale parametro di valutazione è stato assunto il mq. di "superficie netta equivalente" derivata dalla "superficie netta reale" desunta dal rilievo diretto eseguito nel corso del sopralluogo del 24.02.2024

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di RIETI; Conservatoria dei Registri Immobiliari di RIETI; Ufficio del Registro di RIETI; Ufficio tecnico del Comune di Poggio Bustone (RI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali

8.3 Valutazione corpi:**Corpo A + B :****Appartamento (P. Terra) con autorimessa (PS1)***(in corso di costruzione)***Corpo A : Appartamento (P. Terra)**

- foglio 4, particella **1338**, subalterno **5**, scheda catastale non presente in atti, indirizzo VIA FRANCESCANI snc, piano T, comune POGGIO BUSTONE (Codice: G756), categoria F/3: *in corso di costruzione*

Corpo B : Autorimessa (PS1)

- foglio 4, particella **1338**, subalterno **2**, scheda catastale non presente in atti, indirizzo VIA FRANCESCANI snc, piano S1, comune POGGIO BUSTONE (Codice: G756), categoria F/3: *in corso di costruzione*

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente Mq.</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
GARAGE 2	24.62		
INTERCAPEDINE 2	2.32		
RIPOSTIGLIO 2	1.70		
SOGGIORNO 1	35.87		
Dis-02	2.77		
WC 1	7.89		
CAMERA 1	14.87		
CAMERA 2	11.13		
TERRAZZO 1	2.38		
PORTICO 1	5.65		
BALCONE	1.37		
CORTILE	8.73		
	Tot. mq. 119.28	€/mq. 800,00	€ 95.424,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.424,00
Valore complessivo intero, diritto e quota (Prop. 1/1)			€ 95.424,00

Riepilogo:

<i>ID</i>		<i>Superficie Equivalente Mq.</i>	<i>Valore intero medio ponderale €</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
APPARTAMENTO (P.T) con autorimessa (PS1)		119.28	€ 95.424,00	€ 95.424,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, come da disposizioni del Giudice delle Esecuzioni (min 15%) € 14.313,60

Spese per la regolarizzazione Edilizia (Rif. p.to 7.1) comprensive di onorari tecnici, sanzione amministrativa (€ 1.000,00) e oneri fiscali. € 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO-02: (2 di 2) :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: **€ 78.000,00**
(oltre IVA, ove dovuta, come per legge, trattandosi di trasferimento di unità abitative e relative pertinenze effettuato da società costruttrice)

Data generazione: 08.05.2024

L'Esperto alla stima
Architetto Marco Signoretti