

**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 (Banco di Sicilia) e contro la Banca Popolare dell'Adriatico (Banco di Sicilia).

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 Banca Popolare dell'Adriatico (Banco di Sicilia) contro la Banca Popolare dell'Adriatico (Banco di Sicilia) - 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.



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 Insolte 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. [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], 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] 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 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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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.

Destinazione	Superficie Equivalente [mq]	Valore Unitario [€]	Valore Complessivo [€]
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:

ID LOTTO 1 F. 14 – P. 771	Immobile	Superficie Lorda [mq]	Valore Intero Medio Ponderale [€]	Valore Diritto E Quota [€]
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:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

(arrotondato all'intero più opportuno):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"

(arrotondato all'intero più opportuno):

€ 20.012,874

€ 20.000,000

€ 20.000,000



**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 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 identificato 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:**

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 [REDACTED]  
[REDACTED]  
C.F. 00267310515 / [REDACTED] contro la Società [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 12 (oltre 38, 1, 19).

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Società P [REDACTED]  
[REDACTED] 5 - 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.



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 Insolte 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 (€/mq):** 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:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"

(arrotondato all'intero più opportuno):

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"

(arrotondato all'intero più opportuno):

€ 16.379,124

€ 16.400,000

€ 16.400,000



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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:**

**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]

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** [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]; Trascritto presso l'Agencia 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] con atto di compravendita a rogito di Notaio Rando Antonino, del 25/10/2003 al Numero di Repertorio 72744/17297; [REDACTED]; Trascritto presso l'Agencia 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.

ASTE GIUDIZIARIE.it



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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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** [REDACTED]

**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>

**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.

**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.

**€ 1.420,25**

(minimo 10%):

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

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

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** [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati con intestazione:**  
[REDACTED]

#### **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 corte 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], proprietario 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. [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 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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.**



**LOTTO 7 CORPO G: Immobile in corso di costruzione identificato al  
NCEU del Comune di Poggio Mirteto al Foglio 14, Particella 771, Subalterno 8.**

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 8, trattasi di un immobile, almeno in parte, non ultimato, ovvero ancora in corso di costruzione, privo di infissi, da adibirsi ad autorimessa/cantina, posto al piano sotto-strada del fabbricato. La suddetta u.i. è composta da un locale chiuso su due lati, provvisto di apertura sul terzo lato prospiciente l'area condominiale antistante le autorimesse chiuse e con il quarto, anch'esso ancora da ultimare perché completamente assente, ovvero aperto e prospiciente il terrapieno posto a monte del fabbricato medesimo; la pavimentazione è inesistente avendo un piano di calpestio significativamente irregolare e costituito da terreno naturale non praticabile. Dunque, l'ingresso al suddetto immobile avviene tramite ampia apertura posta sul lato in prossimità della rampa carrabile. Oltre a quanto sopra descritto, completerebbe il cespite una parte scoperta, adiacente alla precedente, al momento completamente inaccessibile e non utilizzabile, prospiciente la rampa condominiale necessaria per l'ingresso al piano interrato del fabbricato. In sostanza, l'immobile, non utilizzabile perché ancora da ultimare, non è rifinito e non è dotato di impianti. 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, anche di natura strutturale di primaria importanza, anche a servizio dell'intero fabbricato (ovvero del condominio se del caso), eventualmente anche al fine di completare la copertura superiore e la chiusura perimetrale dell'immobile, lasciando comunque un libero accesso direttamente dalla rampa condominiale (generando eventualmente un nuovo volume coperto rispetto a quanto rilevato al momento del sopralluogo svolto dal CTU, 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 di** [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:** Nessuno.

Superficie Complessiva Di Circa 60,00 [mq].

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

L'edificio È Stato Costruito Nell'Anno 2004.

Ha Un'altezza Utile Interna > 2 [m] (non ovunque).

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" non utilizzabile.

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

Solai:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**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:**



**CARATTERISTICHE STRUTTURALI:**

Solai tipologia: solaio misto in c.a./laterizio; condizioni: sufficienti.

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

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.



<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**

