

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

## SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: N. 733/2019

Giudice Delegato:

Curatori fallimentari:



## RELAZIONE di STIMA LOTTI NN. 4-5-6-7-8-9-10

Porzioni di edificio per uffici ed attività commerciali sito nel Comune di Montopoli di Sabina (RI) via Ferruti snc, censito all' Agenzia delle Entrate sez. Territorio Direzione Provinciale di Rieti al Fgl 6 p.IIa, 372, sub 27, cat. C/1 (negozi e botteghe), classe 7, sup. catastale mq 88, P-S1 e parcheggi pertinenziali scoperti sub 15 e 16, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12 ciascuno, P-T; sub 28, cat. C/1, classe 7, sup. catastale mq 53, P-S1 e parcheggi pertinenziali scoperti sub 17 e 18, classe 10, consistenza mq 12 ciascuno, P-T; sub 29, cat. C/2 (Magazzini e Locali Deposito), classe 6, sup. catastale mq 211, P S1; sub 30, cat. C/2, classe 5, sup. catastale mq 51, P-S1; sub 3, cat. A/10(uffici), classe 2, sup. catastale mq 78, P-1 e parcheggio pertinenziale scoperto sub 19, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P-T; sub 4, cat.A/10, classe 2, sup. catastale mq 56, P-1 e parcheggio pertinenziale scoperto sub 20, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P-T; sub 5, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 69, P-1 e parcheggio pertinenziale scoperto sub 21, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P-T; sub 6, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 54, P-1 e parcheggio pertinenziale scoperto sub 22, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P-T; sub 7, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 64, P-1 e parcheggio pertinenziale scoperto sub 23, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P-T

## Indice:

|  |         |
|--|---------|
| 1. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE             | pag. 4  |
| 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE                         | pag. 21 |
| 3. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA                         | pag. 41 |
| 4. <b>REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA</b>           | pag. 41 |
| 5. STATO OCCUPATIVO                                  | pag. 42 |
| 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI      | pag. 42 |
| 7. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE    | pag. 43 |
| 8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO | pag. 43 |
| 9. GESTIONE DEGLI IMMOBILI                           | pag. 43 |
| 10. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO                        | pag. 43 |
| 11. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO                     | pag. 62 |
| 12. INDICE degli ALLEGATI                            | pag. 64 |



**Localizzazione dell'immobile da google maps**

Il fabbricato è posto nel Comune di Montopoli di Sabina, in provincia di Rieti, alla via Ferruti snc. L'area si estende tra il fiume Tevere e il torrente di Farfa e tra Passo Corese e Poggio Mirteto. La zona ove ricade l'edificio in oggetto è posta a nord del centro storico del Comune di Montopoli di Sabina ed ospita costruzioni prevalentemente a carattere residenziale, ma è anche ricca di attività commerciali.

La zona è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, illuminazione, rete idrica, rete fognaria ecc.) ed è dotata di un discreto livello di servizi e infrastrutture.

Il fabbricato è composto da un unico blocco di forma trapezoidale costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato; La struttura è in cemento armato con solai latero-cementizi.

Al piano seminterrato sono ubicati i locali con destinazione commerciale e magazzino ed i posti auto pertinenziali; al piano terra si trovano due negozi ed i parcheggi scoperti a raso (che non fanno parte della massa dei beni del fallimento); al piano primo sono situati i locali con destinazione d'uso ad ufficio. L'edificio, dotato di impianto citofonico, è servito da un corpo scala ed un ascensore; il pianerottolo condominiale posto al piano primo è illuminato da un lucernario.

## 1. DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTO 4: LOCALE MAGAZZINO E LOCALE NEGOZIO CON POSTI AUTO – P S1.

Unità immobiliare costituita da un locale commerciale e un locale magazzino accorpati, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 28, cat. C/1 (Negozii e Botteghe), classe 7, sup. catastale mq 53, P S1 con posti auto scoperti censiti con i subb 17 e 18, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12 ciascuno, P S1; Fgl 6 p.IIa 372 sub 29, cat. C/2 (Magazzini e Locali Deposito), classe 6, sup. catastale mq 211, P S1.

Confini: unità immobiliari censite con sub 27 e sub 30, corte condominiale.

### LOTTO 5: LOCALE MAGAZZINO E LOCALE NEGOZIO CON POSTI AUTO – P S1.

Unità immobiliare costituita da un locale commerciale e un locale magazzino accorpati, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 27, cat. C/1 (negozi e botteghe), classe 7, sup. catastale mq 88, P S1 e posti auto scoperti censiti con i subb 15 e 16, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12 ciascuno, P S1; Fgl 6 p.IIa 372 sub 30, cat. C/2 (Magazzini e Locali Deposito), classe 5, sup. catastale mq 51, P S1.

Confini: unità immobiliari censite con sub 28 e sub 29, corte condominiale.

### LOTTO 6: LOCALE AD USO UFFICIO CON POSTO AUTO – P1 e S1.

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 3, cat. A/10 (uffici e studi privati), classe 2, sup. catastale mq 78, P1 e posto auto scoperto censito con sub 19, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1.

Confini: affaccio su via Ferruti, unità immobiliari censite con sub 4, sub 7.

**LOTTO 7: LOCALE AD USO UFFICIO CON POSTO AUTO – P1 e S1.**

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 4, cat. A/10 (uffici e studi privati), classe 2, sup. catastale mq 56, P1 e posto auto scoperto censito con sub 20, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1.

Confini: affaccio su via Ferruti, unità immobiliari censite con sub 3, sub 5.

**LOTTO 8: LOCALE AD USO UFFICIO CON POSTO AUTO – P1 e S1.**

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio e posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 5, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 69, P1 e posto auto scoperto censito con sub 21, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1.

Confini: unità immobiliari censite con sub 4 e sub 6, corpo scala condominiale.

**LOTTO 9: LOCALE AD USO UFFICIO CON POSTO AUTO – P1 e S1.**

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 6, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 54, P1 e posto auto scoperto censito con sub 22, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1.

Confini: unità immobiliari censite con sub 5e sub 7, corpo scala condominiale.

**LOTTO 10: LOCALE AD USO UFFICIO CON POSTO AUTO – P1 e S1.**

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 7, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 64, P1 e posto auto scoperto sub 23, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1.

Confini: unità immobiliari censite con sub 3 e sub 6, corpo scala condominiale.

## DESCRIZIONE LOTTO 4

I locali magazzino e negozio, censite con i subb 28 e 29, sono collegati tramite un vano porta, sono allo stato grezzo ed hanno accesso indipendente, tramite una saracinesca metallica, dall'area antistante, raggiungibile percorrendo una rampa carrabile che si diparte da via Ferruti.

L'unità edilizia si presenta all'interno allo stato grezzo, con pareti in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco, in parte con mattoni a vista; i pavimenti sono in mattonelle di clinker di colore grigio; il locale negozio censito con sub 28 è munito di servizio igienico; Sono presenti serrande metalliche e grate in ferro.

I posti auto scoperti pertinenziali censiti ai subb 17 e 18 sono situati nell'area antistante il negozio stesso.

Confini: unità immobiliari censite con sub 27 e sub 30, corte esterna condominiale.

| DESTINAZIONE LOTTO N.4                     | superficie netta | coeff. di ragguglio | superficie raggugliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|--|------------------|---------------------|------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO SEMINTERRATO                         |                  |                     |                              |             |                       |                 |                        |            |
| locale negozio sub 28                      | 53,00            | 1,00                | 58,30                        |             |                       |                 |                        |            |
| locale magazzino sub 29                    | 211,00           | 0,50                | 126,60                       |             |                       |                 |                        |            |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b>                   | <b>264,00</b>    |                     | <b>184,90</b>                |             | 0,90                  | 0,88            | 146,44                 | BUONE      |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b> |                  |                     |                              |             |                       |                 | 146,44                 |            |

| DESTINAZIONE LOTTO N.4                     | superficie netta | coeff. di ragguglio | superficie raggugliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|--|------------------|---------------------|------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO SEMINTERRATO                         |                  |                     |                              |             |                       |                 |                        |            |
| posto auto scoperto sub 17                 | 12,00            | 0,50                | 6,00                         |             |                       |                 |                        |            |
| posto auto scoperto sub 18                 | 12,00            | 0,50                | 6,00                         |             |                       |                 |                        |            |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b>                   | <b>24,00</b>     |                     | <b>12,00</b>                 |             | 1,00                  | 1,00            | 12,00                  | BUONE      |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b> |                  |                     |                              |             |                       |                 | 12,00                  |            |

La superficie commerciale (sup. lorda ragguagliata) corrisponde a mq 146,44 per il locale negozio con magazzino e a mq 12,00 per i posti auto.

## DESCRIZIONE LOTTO 5

I locali, censiti con i subb 27 e 30, sono collegati tramite due varchi e risultano allo stato grezzo; gli stessi hanno accesso indipendente, con aperture a saracinesca che affacciano sulla corte condominiale, raggiungibile percorrendo una rampa carrabile che si diparte da via Ferruti.

L'unità edilizia all'interno si presenta allo stato grezzo, con pareti in parte intonacate e tinteggiate di colore bianco, in parte con mattoni a vista; i pavimenti sono in mattonelle di clinker di colore grigio; il locale negozio censito con sub 27 è munito di servizio igienico; sono presenti serrande metalliche motorizzate.

I posti auto scoperti censiti ai subb 15 e 16 sono situati nell'area antistante il negozio stesso.

Confini: unità immobiliari censite con sub 28 e sub 29, corte condominiale.

| DESTINAZIONE LOTTO N.5              | superficie netta | coeff. di ragguaglio | superficie ragguagliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO SEMINTERRATO                  |                  |                      |                               |             |                       |                 |                        |            |
| locale negozio sub 27               | 88,00            | 1,00                 | 96,80                         |             |                       |                 |                        |            |
| locale magazzino sub 30             | 51,00            | 0,50                 | 30,60                         |             |                       |                 |                        |            |
| TOTALE SUPERFICIE                   | 139,00           |                      | 127,40                        |             | 0,95                  | 0,88            | 106,51                 | BUONE      |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.) |                  |                      |                               |             |                       |                 | 106,51                 |            |

| DESTINAZIONE LOTTO N.5              | superficie netta | coeff. di ragguaglio | superficie ragguagliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO SEMINTERRATO                  |                  |                      |                               |             |                       |                 |                        |            |
| posto auto scoperto sub 15          | 12,00            | 0,50                 | 6,00                          |             |                       |                 |                        |            |
| posto auto scoperto sub 16          | 12,00            | 0,50                 | 6,00                          |             |                       |                 |                        |            |
| TOTALE SUPERFICIE                   | 24,00            |                      | 12,00                         |             | 1,00                  | 1,00            | 12,00                  | BUONE      |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.) |                  |                      |                               |             |                       |                 | 12,00                  |            |



La superficie commerciale (sup. lorda raggugiata) corrisponde a mq 106,51, per il locale negozio con magazzino e a mq 12,00 per i posti auto.

## DESCRIZIONE LOTTO 6

Il locale ad uso ufficio censito con il sub 3 si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso, da un androne condominiale, tramite una scala e un ascensore.

L'unità edilizia è costituita da un ingresso, un disimpegno, tre stanze per uffici ed un bagno con anti-bagno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro di colore nero; gli infissi interni e le porte sono in legno; i pavimenti sono in maioliche di colore bianco ed il bagno ha i rivestimenti in maioliche rettangolari, anch'esse di colore bianco. L'ingresso è illuminato da un lucernario. L'appartamento è munito di impianto di condizionamento con split a parete in tutti gli ambienti. E' presente l'impianto citofonico.

Confini: affaccio su via Ferruti, unità immobiliari censite con sub 4 e sub 7.

| DESTINAZIONE LOTTO N.6              | superficie netta | coeff. di ragguglio | superficie raggugiata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO PRIMO                         |                  |                     |                             |             |                       |                 |                        |            |
| locale uso ufficio sub 3            | 78,00            | 1,00                | 85,80                       |             |                       |                 |                        |            |
| TOTALE SUPERFICIE                   | 78,00            |                     | 85,80                       |             | 0,90                  | 0,94            | 72,59                  | BUONE      |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.) |                  |                     |                             |             |                       |                 | 72,59                  |            |

| DESTINAZIONE LOTTO N.6              | superficie netta | coeff. di ragguglio | superficie raggugiata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO SEMINTERRATO                  |                  |                     |                             |             |                       |                 |                        |            |
| posto auto scoperto sub 19          | 12,00            | 0,50                | 6,00                        |             |                       |                 |                        |            |
| TOTALE SUPERFICIE                   | 12,00            |                     | 6,00                        |             | 1,00                  | 1,00            | 6,00                   | BUONE      |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.) |                  |                     |                             |             |                       |                 | 6,00                   |            |



La superficie commerciale (sup. lorda ragguagliata) corrisponde a mq 72,59 per il locale negozio con magazzino e a mq 6,00 per i posti auto.

## DESCRIZIONE LOTTO 7

Il locale ad uso ufficio censito con il sub 4, si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso, da un androne condominiale, tramite una scala e un ascensore.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, un disimpegno, due stanze per uffici, un bagno con anti-bagno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro di colore nero; gli infissi interni e le porte sono in legno; i pavimenti sono in maioliche di colore bianco ed il bagno ha i rivestimenti in maioliche rettangolari, anch'esse di colore bianco. L'ingresso è illuminato da un lucernario. L'appartamento è munito di impianto di condizionamento con split a parete in tutti gli ambienti. E' presente l'impianto citofonico.

Confini: affaccio su via Ferruti, unità immobiliari censite con sub 5 e sub 3.

Va evidenziato che l'unità censita con il sub 4 è stata materialmente accorpata a quella adiacente, censita con il sub 5, ma per eseguire la fusione non è stata depositata alcuna pratica edilizia che legittimi tale intervento dal punto di vista urbanistico/edilizio. Sarà pertanto necessario – a cura e spese dell'aggiudicatario – ripristinare la porzione di tramezzo demolita.

Per l'intervento di ripristino si stima a corpo una spesa di € 1.000,00 inclusa IVA.

| DESTINAZIONE LOTTO N.7              | superficie netta | coeff. di ragguaglio | superficie ragguagliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO PRIMO                         |                  |                      |                               |             |                       |                 |                        |            |
| locale uso ufficio sub 4            | 56,00            | 1,00                 | 61,60                         |             |                       |                 |                        |            |
| TOTALE SUPERFICIE                   | 56,00            |                      | 61,60                         |             | 0,85                  | 0,94            | 49,22                  | BUONE      |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.) |                  |                      |                               |             |                       |                 | 49,22                  |            |

| DESTINAZIONE LOTTO N.7              | superficie netta | coeff. di ragguaglio | superficie ragguagliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO SEMINTERRATO                  |                  |                      |                               |             |                       |                 |                        |            |
| posto auto scoperto sub 20          | 12,00            | 0,50                 | 6,00                          |             |                       |                 |                        |            |
| TOTALE SUPERFICIE                   | 12,00            |                      | 6,00                          |             | 1,00                  | 1,00            | 6,00                   | BUONE      |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.) |                  |                      |                               |             |                       |                 | 6,00                   |            |

La superficie commerciale (sup. lorda ragguagliata) corrisponde a mq 49,22 per il locale ufficio e a mq 6 per il posto auto.

## DESCRIZIONE LOTTO 8

Il locale ad uso ufficio censito con il sub 5, si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso, tramite un androne condominiale, con una scala e un ascensore.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, due stanze per uffici, un bagno con anti-bagno, un terrazzo. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro di colore nero; gli infissi interni e le porte sono in legno; i pavimenti sono in maioliche bianche ed il bagno ha i rivestimenti in maioliche di colore bianco. E' presente l'impianto citofonico. L'ingresso è illuminato da un lucernario. E' presente la predisposizione per l'impianto di aria condizionata.

Confini: unità immobiliari censite con i sub 6 e sub 4, corpo scala condominiale.

Va evidenziato che l'unità immobiliare censita con il sub 5 è stata accorpata a quella adiacente, censita con il sub 4, ma per eseguire la fusione non è stata depositata alcuna pratica edilizia che legittimi tale intervento dal punto di vista urbanistico/edilizio. Sarà pertanto necessario – a cura e spese dell'aggiudicatario – ripristinare la porzione di tramezzo demolita. Per l'intervento di ripristino si stima a corpo una spesa di € 1.000,00 inclusa IVA.

| DESTINAZIONE LOTTO N.8              | superficie netta | coeff. di ragguaglio | superficie ragguagliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO PRIMO                         |                  |                      |                               |             |                       |                 |                        |            |
| locale uso ufficio sub 5            | 69,00            | 1,00                 | 75,90                         |             |                       |                 |                        |            |
| TOTALE SUPERFICIE                   | 69,00            |                      | 75,90                         |             | 0,95                  | 0,94            | 67,78                  | BUONE      |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.) |                  |                      |                               |             |                       |                 | 67,78                  |            |

| DESTINAZIONE LOTTO N.8              | superficie netta | coeff. di ragguaglio | superficie ragguagliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO SEMINTERRATO                  |                  |                      |                               |             |                       |                 |                        |            |
| posto auto scoperto sub 21          | 12,00            | 0,50                 | 6,00                          |             |                       |                 |                        |            |
| TOTALE SUPERFICIE                   | 12,00            |                      | 6,00                          |             | 1,00                  | 1,00            | 6,00                   | BUONE      |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.) |                  |                      |                               |             |                       |                 | 6,00                   |            |

La superficie commerciale stimata (sup. lorda ragguagliata) corrisponde a mq 67,78 per il locale ufficio e a mq 6,00 per il posto auto.

## DESCRIZIONE LOTTO 9

Il locale ad uso ufficio censito con il sub 6, si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso tramite un androne condominiale, con una scala e un ascensore.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, due stanze per uffici, un bagno con anti-bagno, un terrazzo. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro di colore nero; gli infissi interni e le porte sono in legno; i pavimenti sono in maioliche bianche ed il bagno ha i rivestimenti in maioliche di colore bianco. E' presente l'impianto citofonico.

Confini: immobili censiti con sub 5 e sub 7, corpo scala condominiale.

| DESTINAZIONE LOTTO N.9             | superficie netta | coeff. di ragguglio | superficie raggugliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO PRIMO                        |                  |                     |                              |             |                       |                 |                        |            |
| locale uso ufficio sub 6           | 54,00            | 1,00                | 59,40                        |             |                       |                 |                        |            |
| TOTALE SUPERFICIE                  | 54,00            |                     | 59,40                        |             | 1,00                  | 0,94            | 55,84                  | BUONE      |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) |                  |                     |                              |             |                       |                 | 55,84                  |            |

| DESTINAZIONE LOTTO N. 9            | superficie netta | coeff. di ragguglio | superficie raggugliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni |
|------------------------------------|------------------|---------------------|------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------|
| PIANO SEMINTERRATO                 |                  |                     |                              |             |                       |                 |                        |            |
| posto auto scoperto sub 22         | 12,00            | 0,50                | 6,00                         |             |                       |                 |                        |            |
| TOTALE SUPERFICIE                  | 12,00            |                     | 6,00                         |             | 1,00                  | 1,00            | 6,00                   | BUONE      |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) |                  |                     |                              |             |                       |                 | 6,00                   |            |

La superficie commerciale (sup. lorda raggugliata) corrisponde a mq 55,84 per il locale ufficio e a mq 6,00 per il posto auto.

## DESCRIZIONE LOTTO 10

Il locale ad uso ufficio censito con il sub 7, si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso tramite un androne condominiale, con una scala e un ascensore.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso, due stanze per uffici, un bagno con anti-bagno, un terrazzo. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con doppio vetro di colore nero; gli infissi interni e le porte sono in legno; i pavimenti sono in maioliche bianche ed il bagno ha i rivestimenti in maioliche di colore bianco. E' presente l'impianto citofonico.

L'ingresso è illuminato da un lucernario. E' presente la predisposizione per l'impianto di aria condizionata.

L'unità immobiliare presenta diffuse macchie di umidità sulle pareti.

Confini: immobili censiti con sub 6 e sub 3, corpo scala condominiale.

| DESTINAZIONE LOTTO N.10                    | superficie netta | coeff. di ragguaglio | superficie ragguagliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni   |
|--|------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|--------------|
| PIANO PRIMO                                |                  |                      |                               |             |                       |                 |                        |              |
| locale uso ufficio sub 7                   | 64,00            | 1,00                 | 70,40                         |             |                       |                 |                        |              |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b>                   | <b>64,00</b>     |                      | <b>70,40</b>                  |             | <b>0,95</b>           | <b>0,94</b>     | <b>62,87</b>           | <b>BUONE</b> |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b> |                  |                      |                               |             |                       |                 | <b>62,87</b>           |              |

| DESTINAZIONE LOTTO N.10                    | superficie netta | coeff. di ragguaglio | superficie ragguagliata + 10% | esposizione | coeff. di esposizione | coeff. di piano | superficie commerciale | condizioni   |
|--|------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------|------------------------|--------------|
| PIANO SEMINTERRATO                         |                  |                      |                               |             |                       |                 |                        |              |
| posto auto scoperto sub 23                 | 12,00            | 0,50                 | 6,00                          |             |                       |                 |                        |              |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b>                   | <b>12,00</b>     |                      | <b>6,00</b>                   |             | <b>1,00</b>           | <b>1,00</b>     | <b>6,00</b>            | <b>BUONE</b> |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)</b> |                  |                      |                               |             |                       |                 | <b>6,00</b>            |              |

La superficie commerciale (sup. lorda ragguagliata) - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - corrisponde a mq 62,87 per il locale ufficio e a mq 6,00 per il posto auto.



Localizzazione fabbricato

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 4 - subb 28-29:



Vista dell'ingresso dell'unità sub 28



Vista interna sub 28 e passaggio al sub 29



Vista interna sub 29



Servizio igienico sub 28

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 5 - subb 27-30:



Vista ingresso sub 27



vista interna sub 27





Vista interna sub 30



Vista interna sub 30

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 6 - sub 3:



Ingresso sub 3



Ambiente d'ingresso sub 3



Bagno sub 3



Disimpegno sub 3

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 7 - sub 4:



Ingresso sub 4



Bagno sub 4



Ufficio sub 4



Disimpegno sub 4

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 8 - sub 5:**



Ufficio sub 5



Ingresso sub 5



Terrazzo sub 5



Bagno sub 5

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 9 - sub 6:



Ufficio sub 6



Terrazzo sub 6

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 10 - sub 7:



Ingresso sub 7



Bagno sub 7

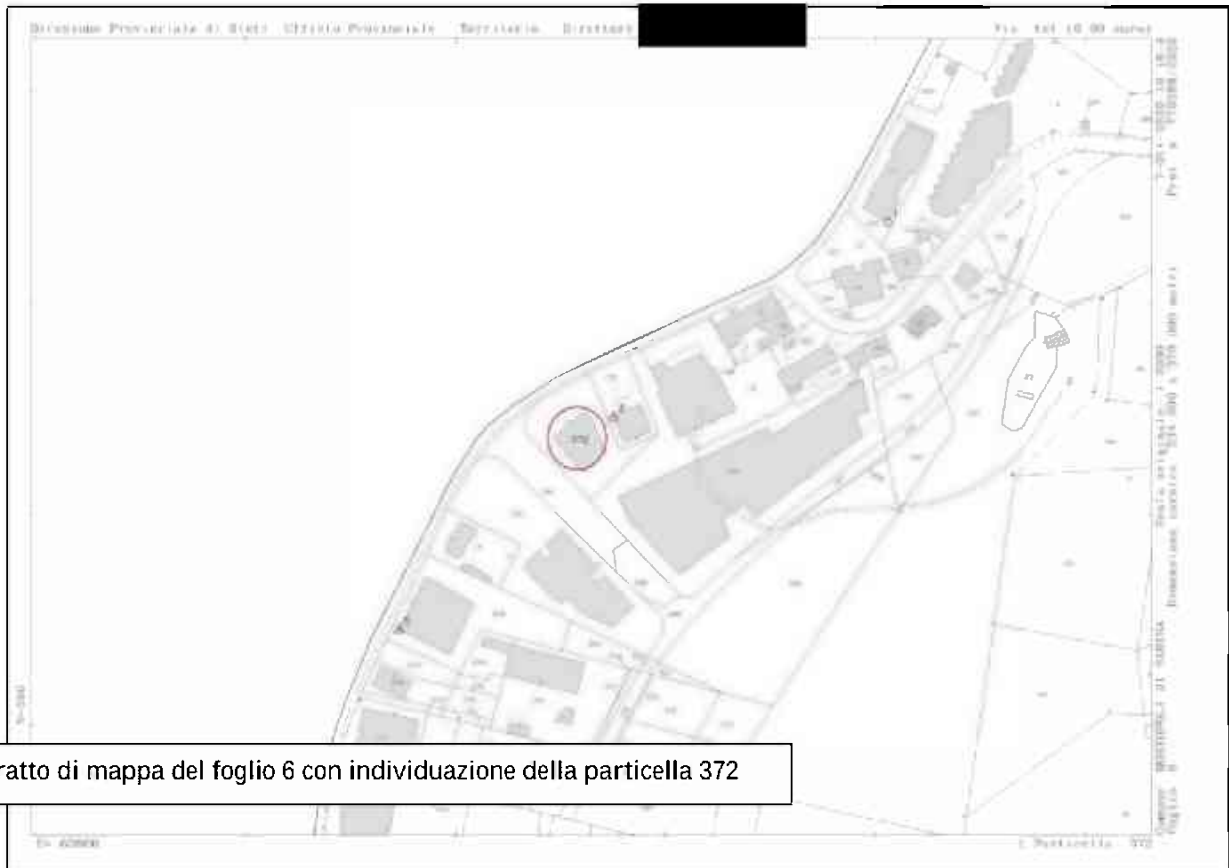


Ufficio sub 7

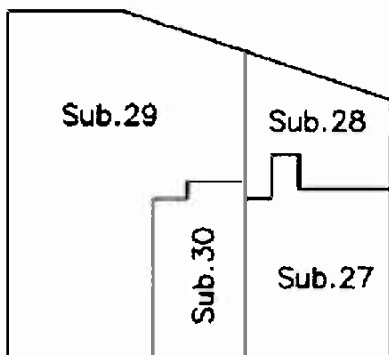


Terrazzo sub 7

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

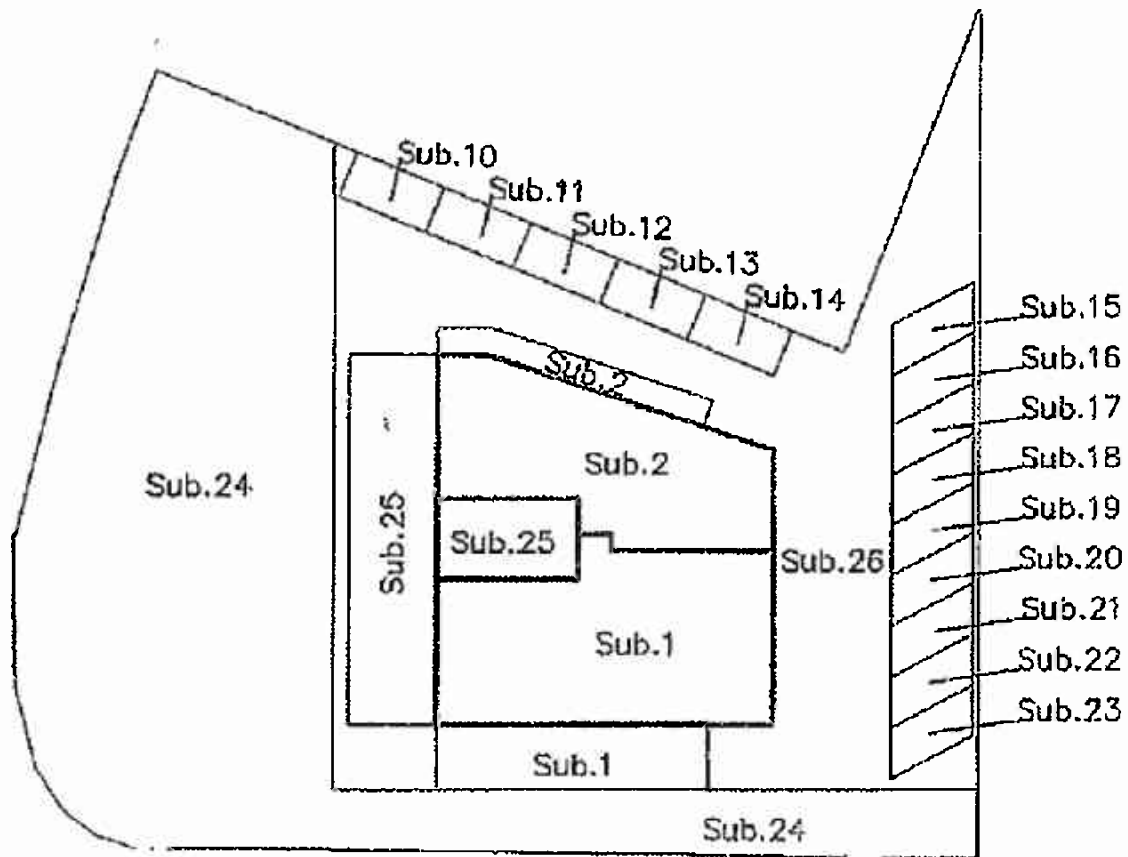


Estratto di mappa del foglio 6 con individuazione della particella 372



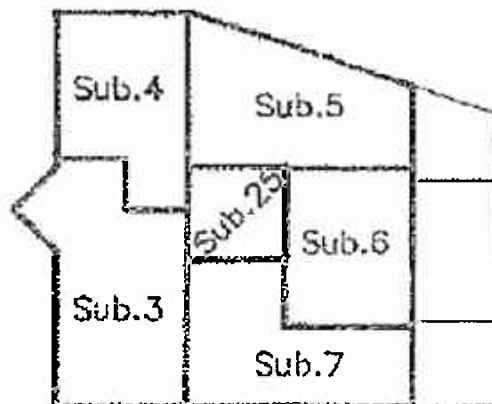
### Piano Primo Sottostrada

Stralcio elaborato planimetrico piano seminterrato



Piano Terra

Stralcio elaborato planimetrico piano terra



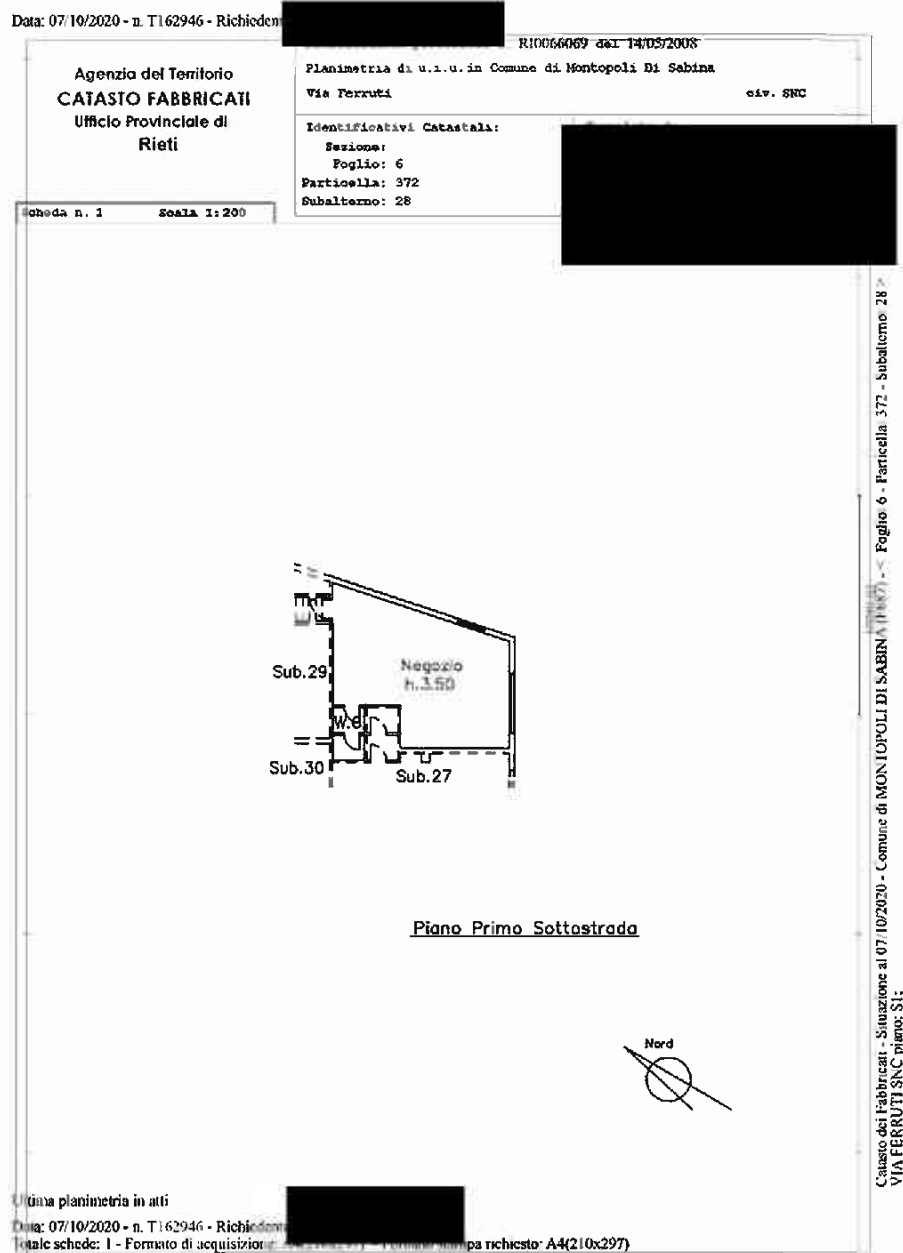
Piano Primo

Stralcio elaborato planimetrico piano primo



## LOTTO 4

Unità immobiliare costituita da un locale commerciale ed un locale magazzino accorpati,  
siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all' Agenzia delle Entrate sezione  
Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 28, cat. C/1 (Negozzi e  
Botteghe), classe 7, sup. catastale mq 53, P S1 con posti auto scoperti censiti con i subb 17 e  
18, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12 ciascuno, P S1; Fgl 6 p.IIa 372 sub 29, cat. C/2  
(Magazzini e Locali Deposito), classe 6, sup. catastale mq 211, P S1.



Planimetria catastale sub 28

Data: 07/10/2020 - n. T172553 - Richiedente: [REDACTED]

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Rieti

Dichiarazione protocollo n. RI0066069 del 14/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montopoli Di Sabina  
Via Ferruti

civ. SNC

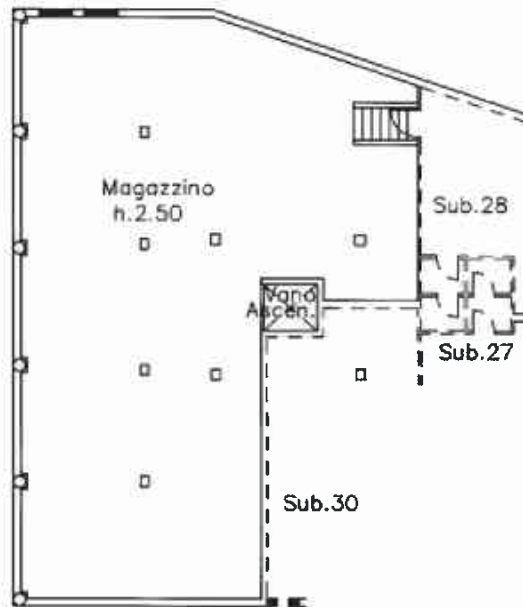
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 372  
Subalterno: 29

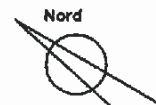
Compilata da: [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Primo Sottostrada



Ultima planimetria in atti

Data: 07/10/2020 - n. T172553 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687) - < Foglio: 6 - Particella: 372 - Subalterno: 29 - VIA FERRUTI SNC piano: S1;

Planimetria catastale sub 29

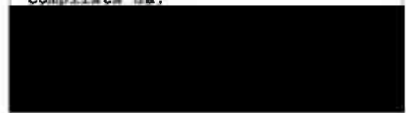
Data: 03/11/2020 - n. T155135 - Richiedente [redacted]

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Rieti

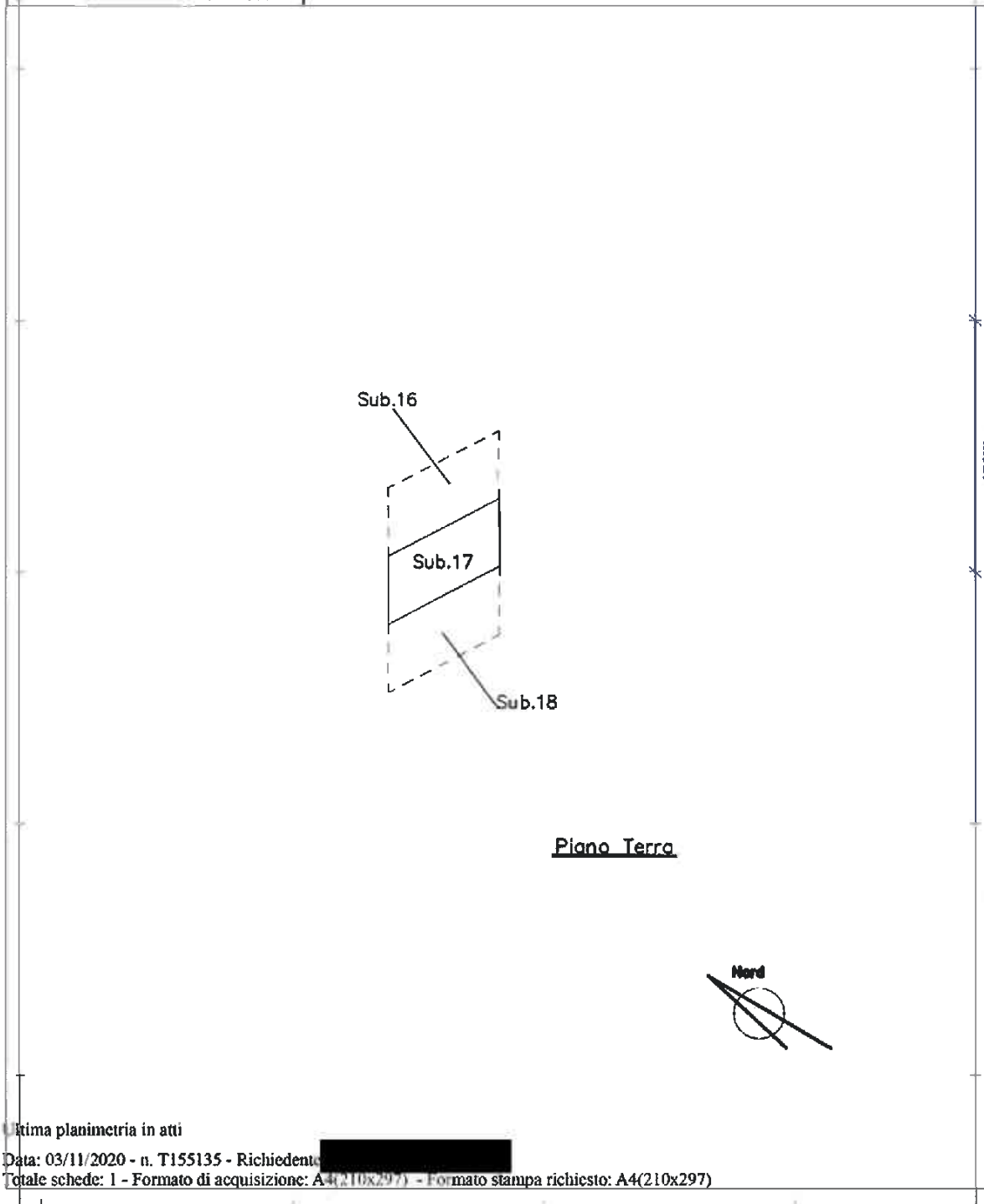
Dichiarazione protocollata n. R10038527 del 17/03/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montopoli Di Sabina  
Via Ferruti div. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 372  
Subalterno: 17

Compilata da:



Scheda n. 1 Scala 1:200



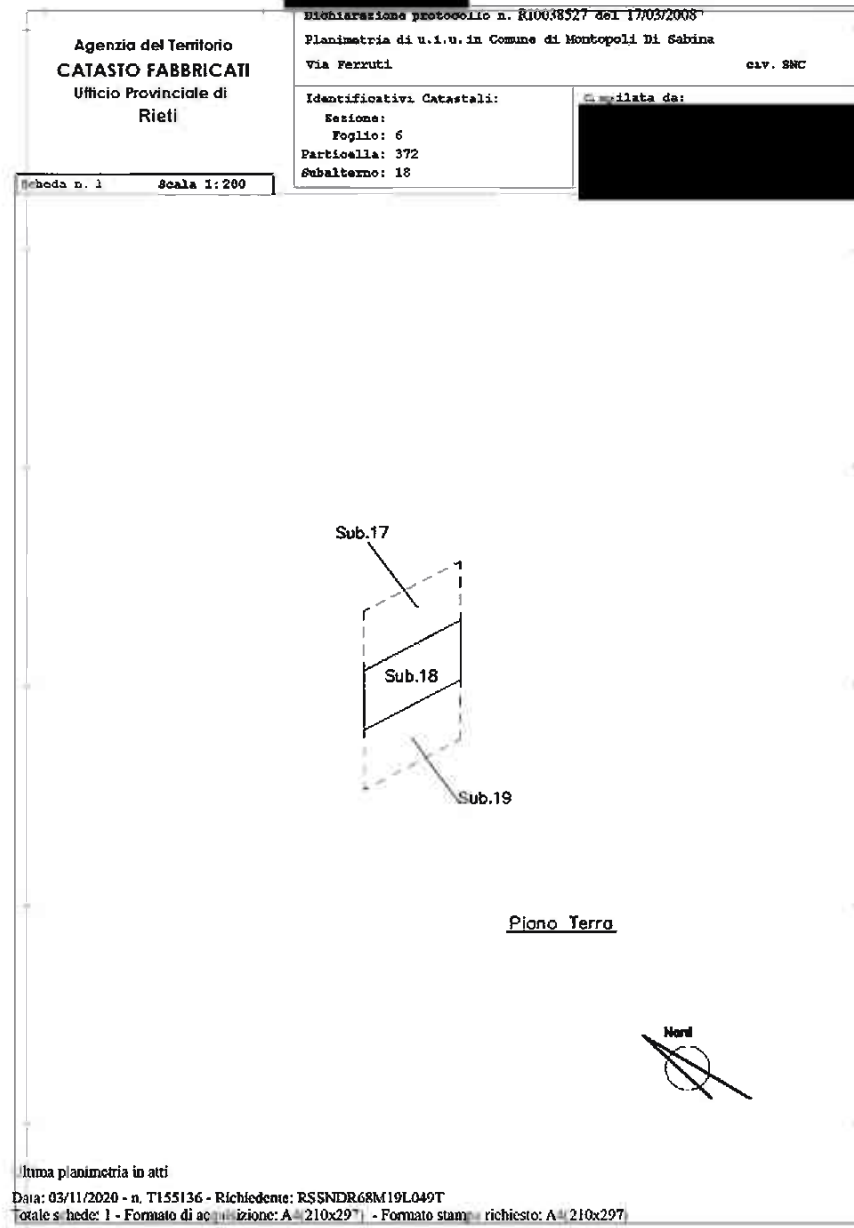
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2020 - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F0687) - < Foglio: 6 - Particella: 372 - Subalterno: 17 >  
VIA FERRUTI SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 03/11/2020 - n. T155135 - Richiedente [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale sub 17



Planimetria catastale sub 18

## LOTTO 5

Unità immobiliare costituita da un locale negozio ed un locale magazzino accorpato, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 27, cat. C/1 (negozi e botteghe), classe 7, sup. catastale mq 88, P S1 e posti auto scoperti censiti con i subb 15 e 16, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12 ciascuno, P S1; Fgl 6 p.IIa 372 sub 30, cat. C/2 (Magazzini e Locali Deposito), classe 5, sup. catastale mq 51, P S1.

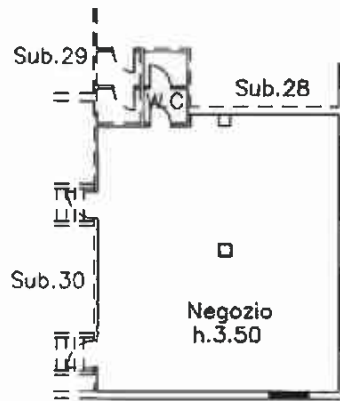
Data: 07/10/2020 - n. T172555 - Richiedente [REDACTED]

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Rieti**

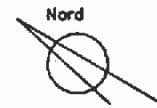
Dichiarazione protocollata n. R10066069 del 14/05/2008<sup>1</sup>  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montopoli Di Sabina  
Via Ferruti oiv. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 372  
Subalterno: 27

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Primo Sottostrada



Ultima planimetria in atti

Data: 07/10/2020 - n. T172555 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F0687) - < Foglio: 6 - Particella: 372 - Subalterno: 27 >  
VIA FERRUTI SNC piano: S1;

Planimetria catastale sub 27

Data: 07/10/2020 - n. T172556 - Richiedente

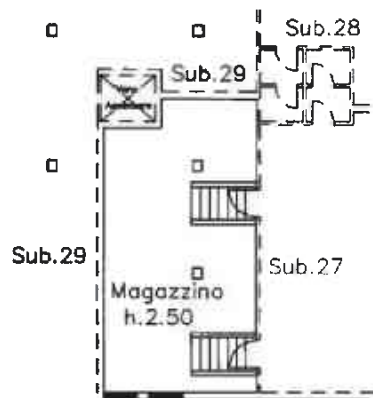
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Rieti

Dichiarazione protocollo n. R10066069 del 14/05/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montopoli Di Sabina  
Via Ferruti oiv. SNC

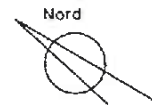
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 372  
Subalterno: 30

Compilata da:

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Primo Sottostrada



Ultima planimetria in atti

Data: 07/10/2020 - n. T172556 - Richiedente

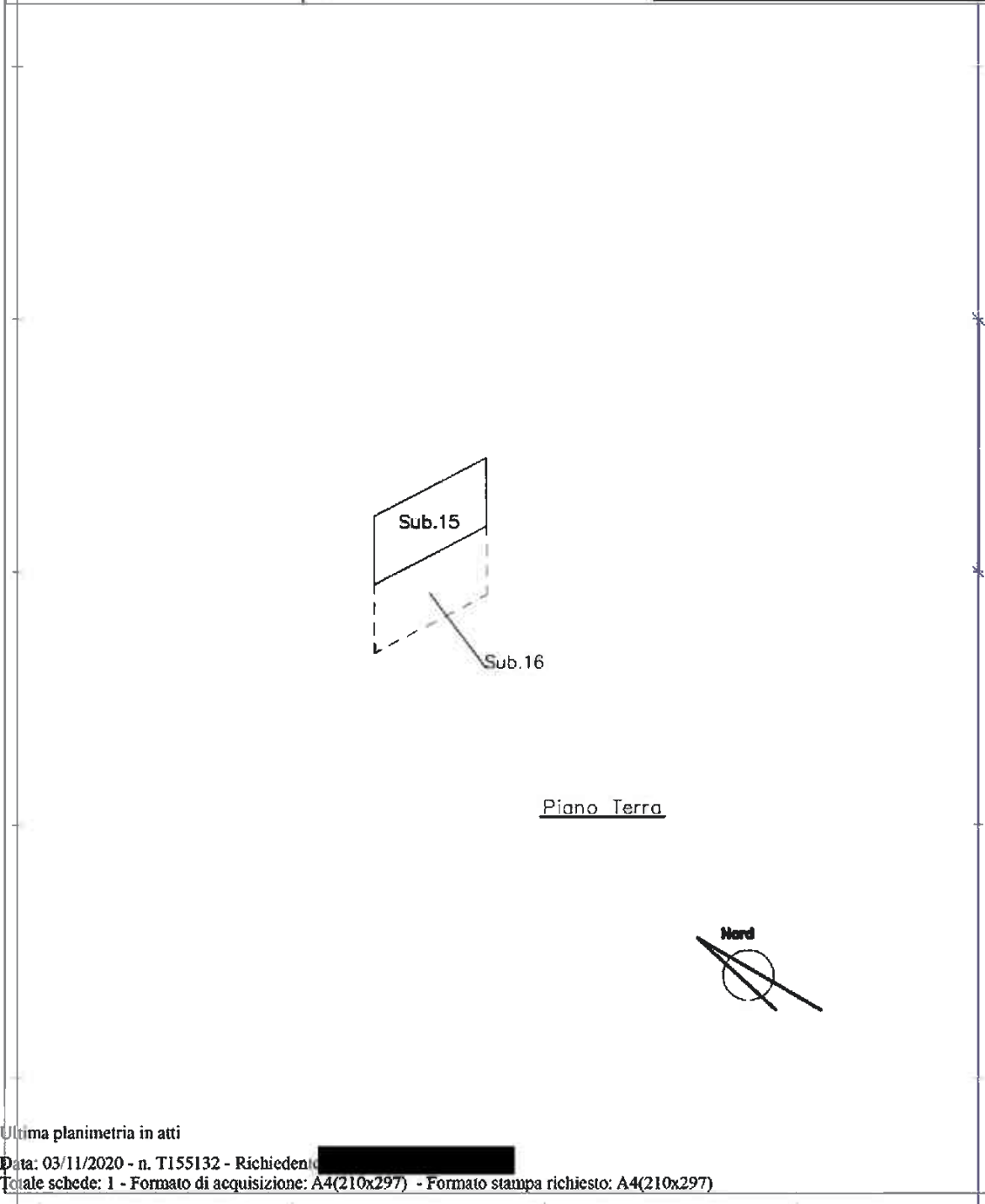
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687) - < Foglio: 6 - Particella: 372 - Subalterno: 30 >  
VIA FERRUTI SNC piano: S1;

Planimetria catastale sub 30

Data: 03/11/2020 - n. T155132 - Richiedente [REDACTED]

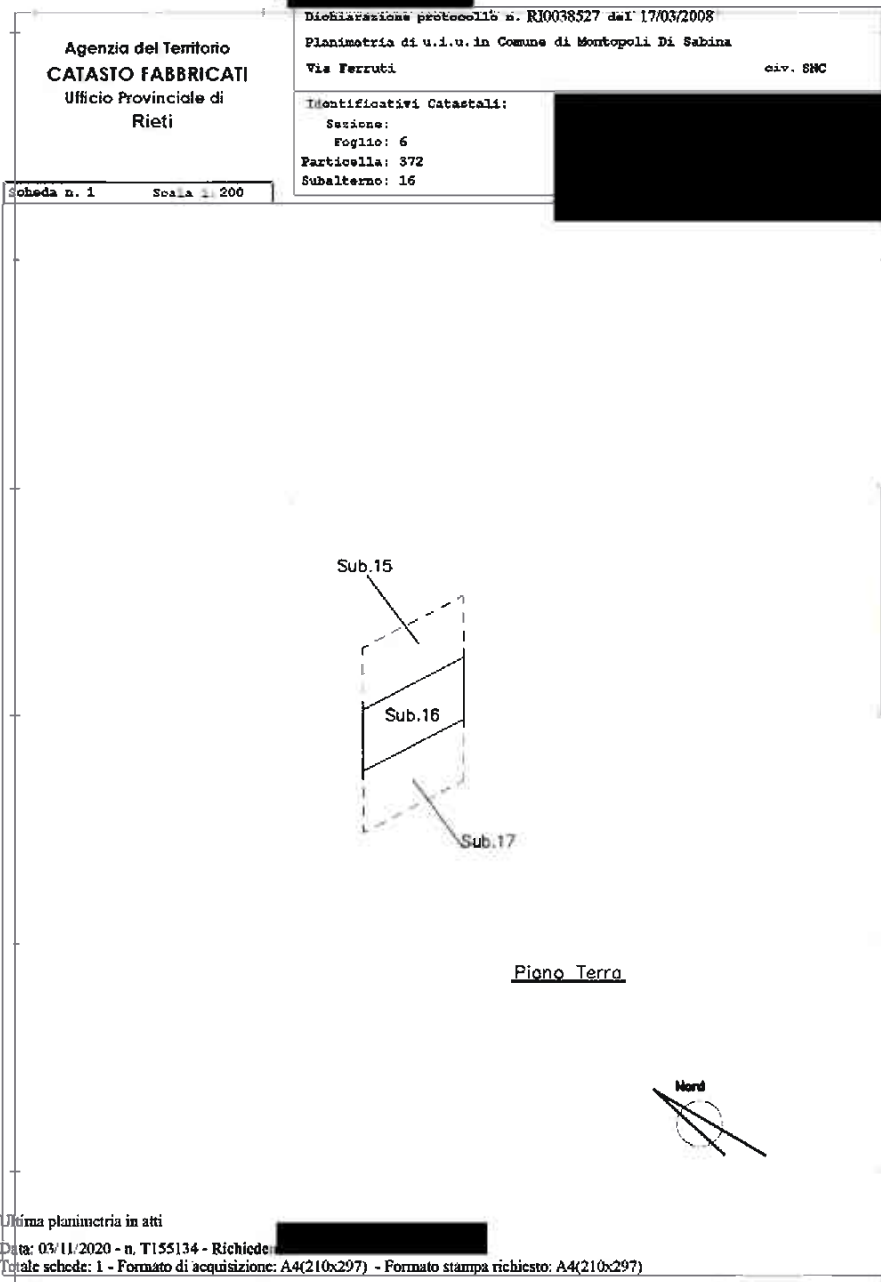
|  |  |               |
|--|--|---------------|
| Agenzia del Territorio<br><b>CATASTO FABBRICATI</b><br>Ufficio Provinciale di<br>Rieti | Dichiarazione protocollo n. RI0038527 del 17/03/2008 <sup>1</sup>              |               |
|  | Planimetria di u.i.u. in Comune di Montopoli Di Sabina<br>Via Ferruti civ. SNC |               |
| Identificativi Catastali:  |  | Compilata da: |
| Sezione:   |  | [REDACTED]    |
| Foglio: 6  |  |               |
| Particella: 372  |  |               |
| Subalterno: 15   |  |               |
| Scheda n. 1  | Scala 1:200  |               |



Planimetria catastale sub 15



Data: 03/11/2020 - n. T155134 - Richiede



Planimetria catastale sub 16

## LOTTO 6

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all' Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 3, cat. A/10 (uffici e studi privati), classe 2, sup. catastale mq 78, P1 e posto auto scoperto censito con sub 19, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1.

Data: 07/10/2020 - n. T162939 - Richiedente



n. R10038527 del 17/03/2008

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Rieti

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montopoli Di Sabina  
Via Ferruti

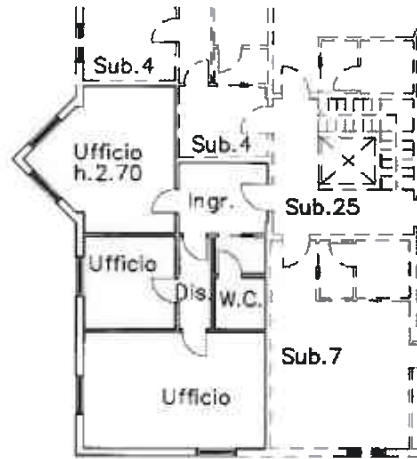
civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 372  
Subalterno: 3



Scheda n. 1      Scala 1:200



Piano Primo



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (17687) - < Foglio: 6 - Particella: 372 - Subalterno: 3 ^  
VIA FERRUTI SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

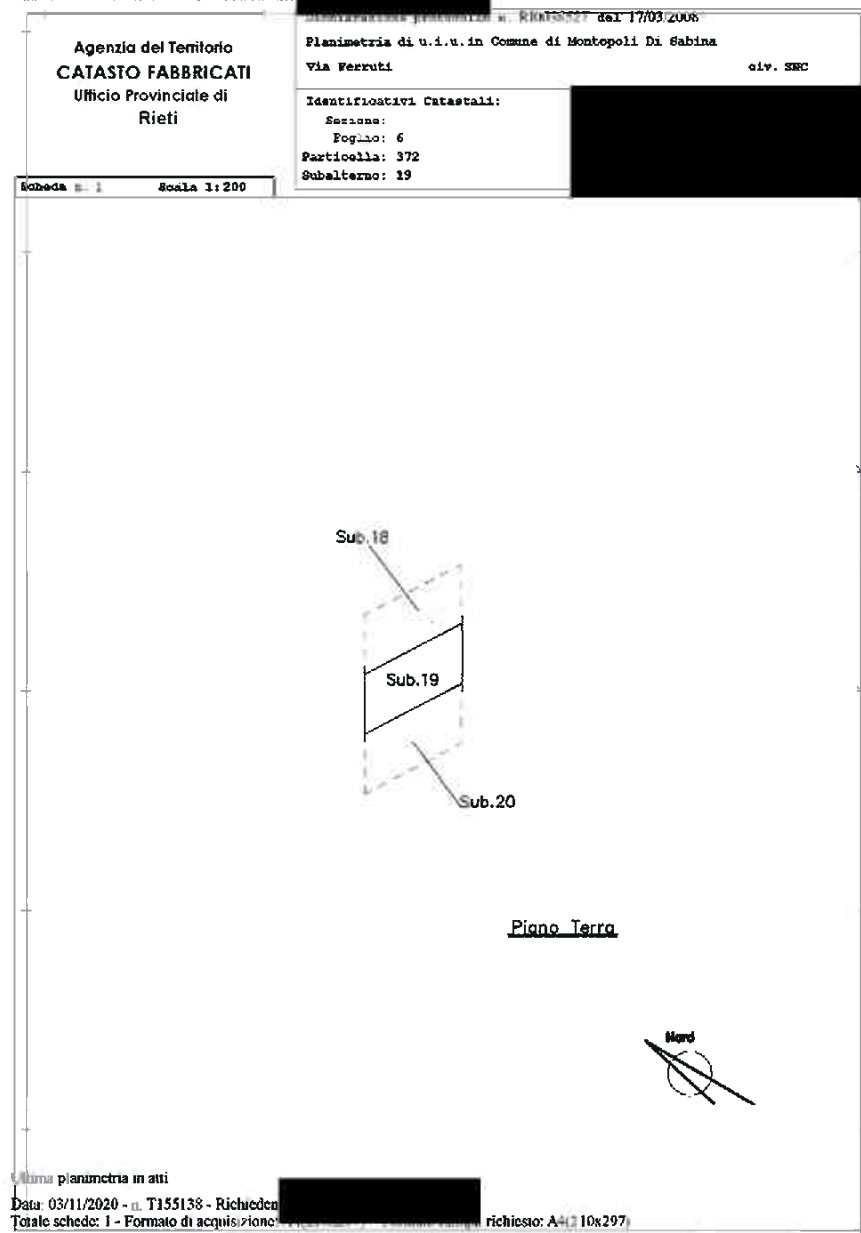


Data: 07/10/2020 - n. T162939 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale sub 3

Data: 03/11/2020 - n. T155138 - Richiedente:



Planimetria catastale sub 19

## LOTTO 7

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all'Agencia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 4, cat. A/10 (uffici e studi privati), classe 2, sup. catastale mq 56, P1 e posto auto scoperto censito con sub 20, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1.

Data: 07/10/2020 - n. T162938 - Richiede [redacted]

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Rieti

Dichiarazione protocollo n. R10038527 del 17/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montopoli Di Sabina

Via Ferruti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

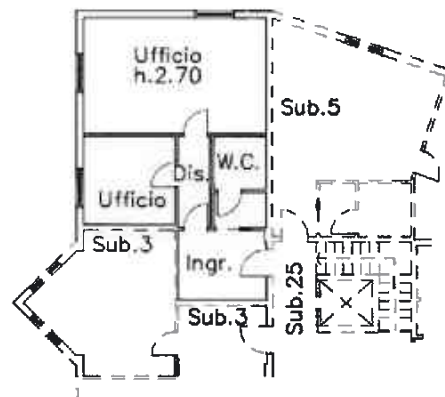
Foglio: 6

Particella: 372

Subalterno: 4

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Primo



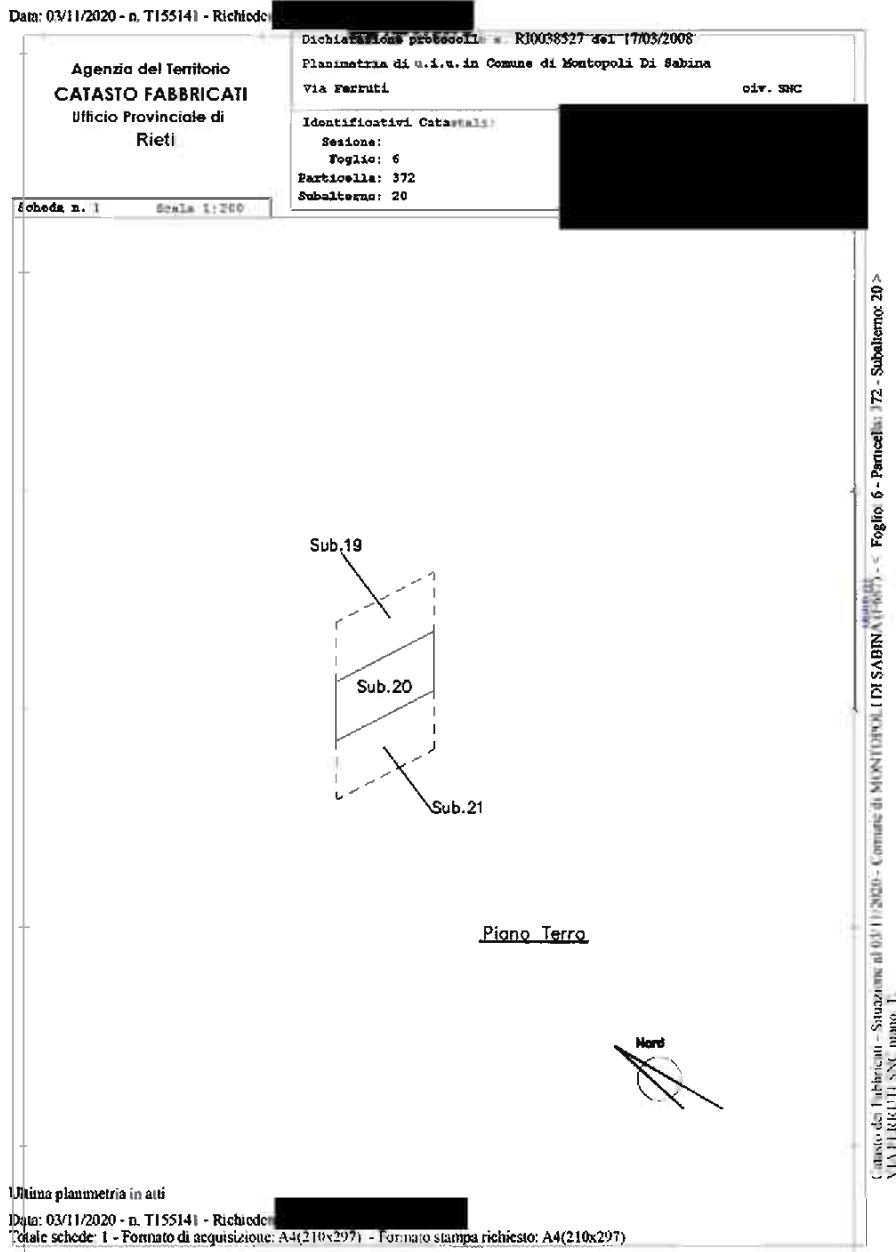
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687) - < Foglio: 6 - Particella: 372 - Subalterno: 4 >  
VIA FERRUTI SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 07/10/2020 - n. T162938 - Richiede [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale sub 4



Planimetria catastale sub 20

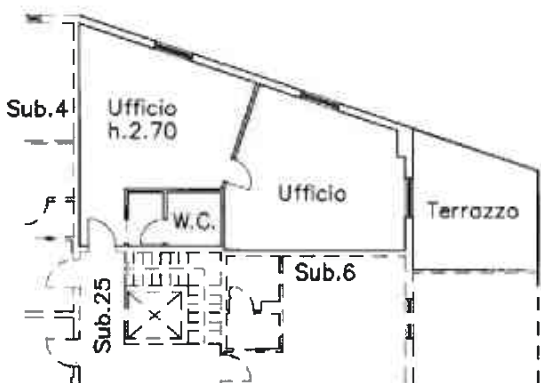
## LOTTO 8

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio e posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all' Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 5, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 69, P1 e posto auto scoperto censito con sub 21, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1.

Confini: unità immobiliari censite con sub 4 e sub 6, corpo scala condominiale.

Data: 07/10/2020 - n. T162937 - Richieden

|  |   |
|--|---|
| <p>Agenzia del Territorio<br/><b>CATASTO FABBRICATI</b><br/>Ufficio Provinciale di<br/>Rieti</p> | <p>Dichiarazione protocollo n. RI0038527 del 17/03/2008<br/>Planimetria di u.i.u. in Comune di Montopoli Di Sabina<br/>Via Ferruti civ. SNC</p> <p>Identificativi Catastali:<br/>Sezione:<br/>Foglio: 6<br/>Particella: 372<br/>Subalterno: 5</p> |
| <p>Scheda n. 1      Scala 1:200</p>  |   |

Piano Primo

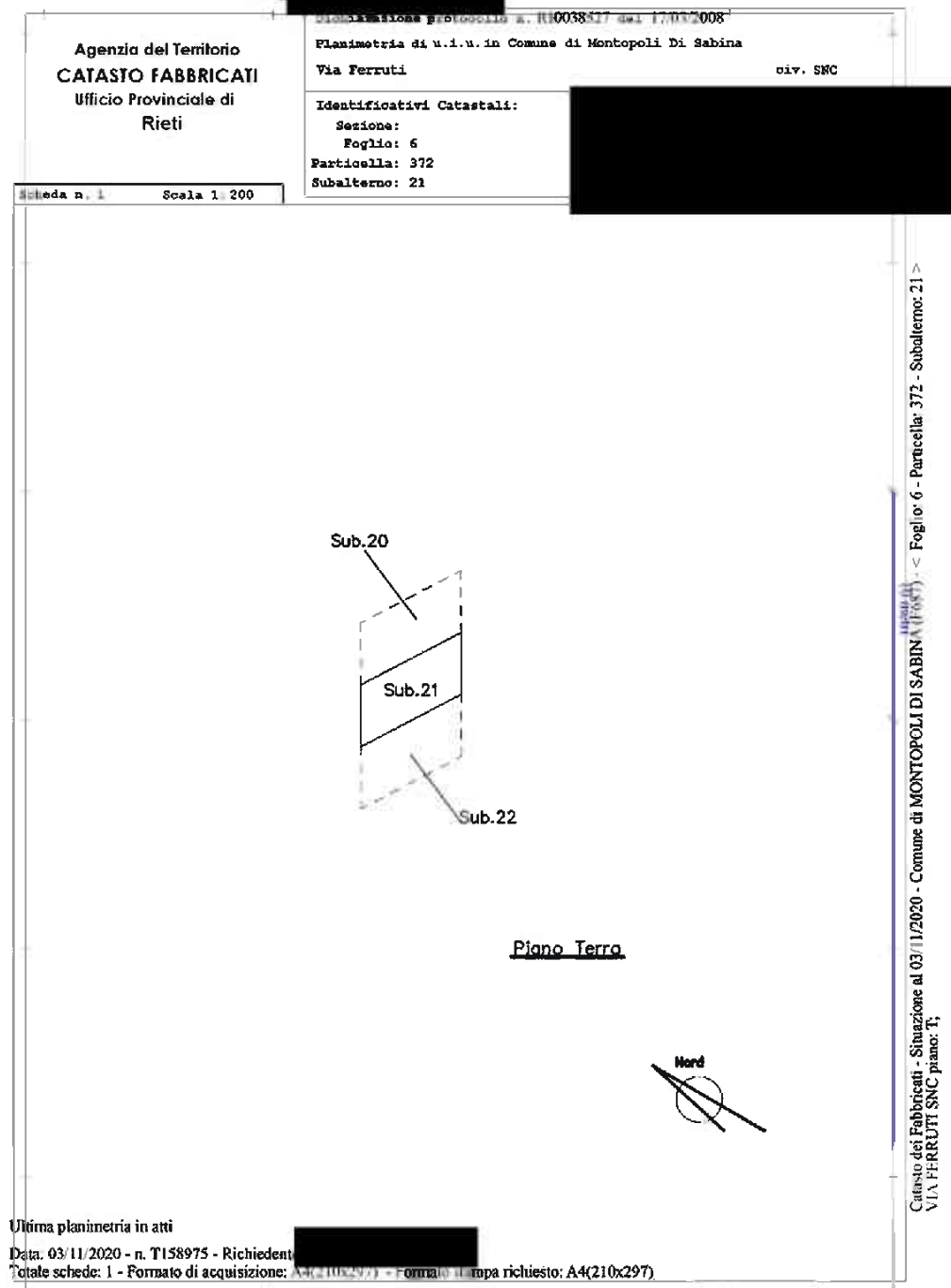
Nord

Ultima planimetria in atti  
Data: 07/10/2020 - n. T162937 - Richieden  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F087) - < Foglio: 6 - Particella: 372 - Subalterno: 5 >  
VIA FERRUTI SNC piano: 1;

Planimetria catastale sub 5

Data: 03/11/2020 - n. T158975 - Richiedente: [REDACTED]



Planimetria catastale sub 21

## LOTTO 9

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 6, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 54, P1 e posto auto scoperto censito con sub 22, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1.



Data: 07/10/2020 - n. T162942 - Richiedente [REDACTED]

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Rieti

Dichiarazione prot. collib n. R10038527 del 17/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montopoli Di Sabina  
Via Ferruti

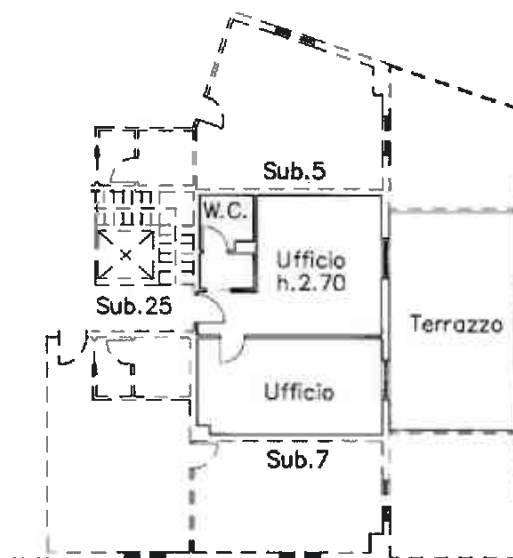
civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 6  
Particella: 372  
Subalterno: 6

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Primo



Ultima planimetria in atti

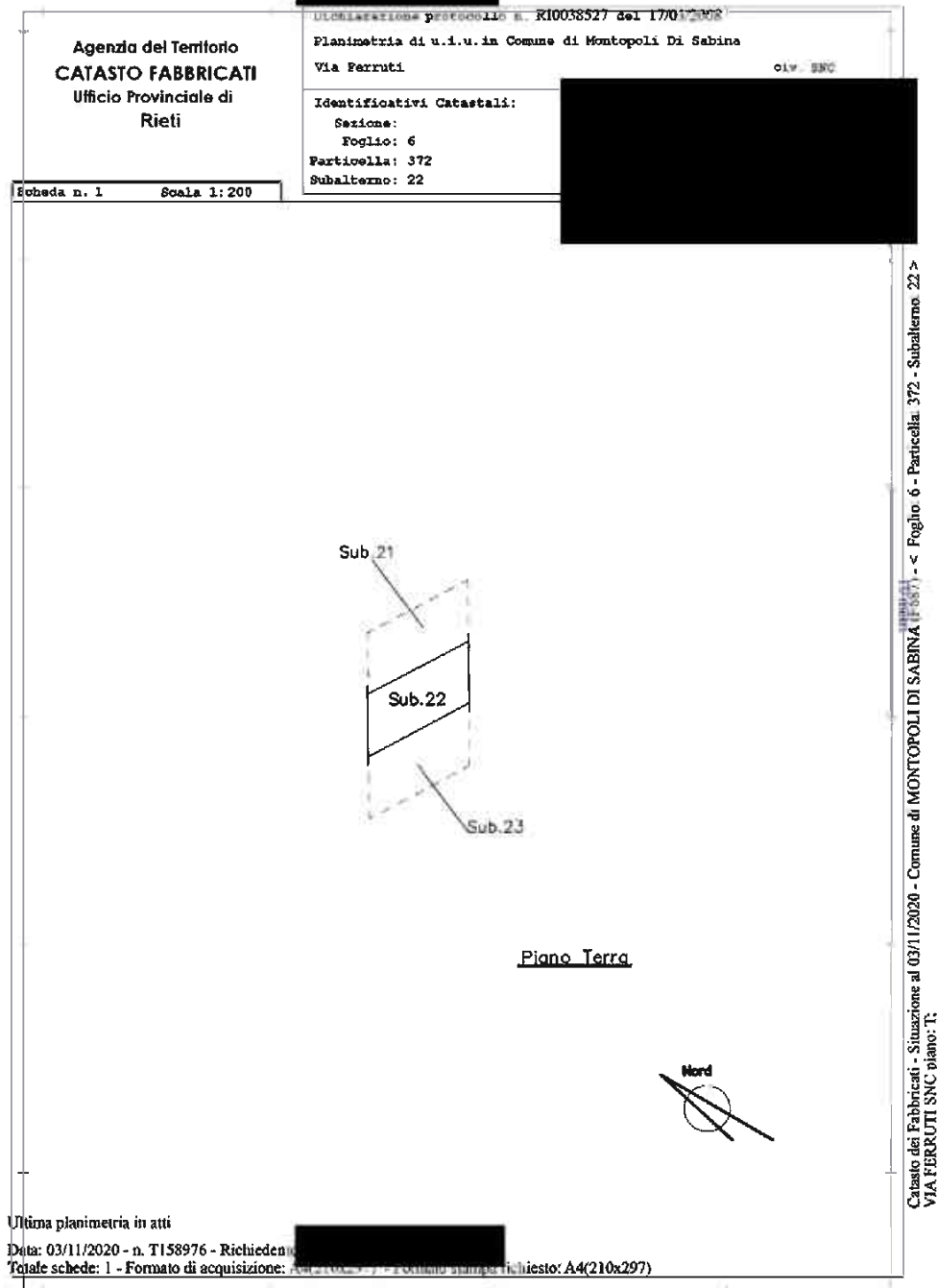
Data: 07/10/2020 - n. T162942 - Richiedente [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F687) - < Foglio: 6 - Particella: 372 - Subalterno: 6 >  
VIA FERRUTI SNC piano: 1;

Planimetria catastale sub 6

Data: 03/11/2020 - n. T158976 - Richiedente [REDACTED]

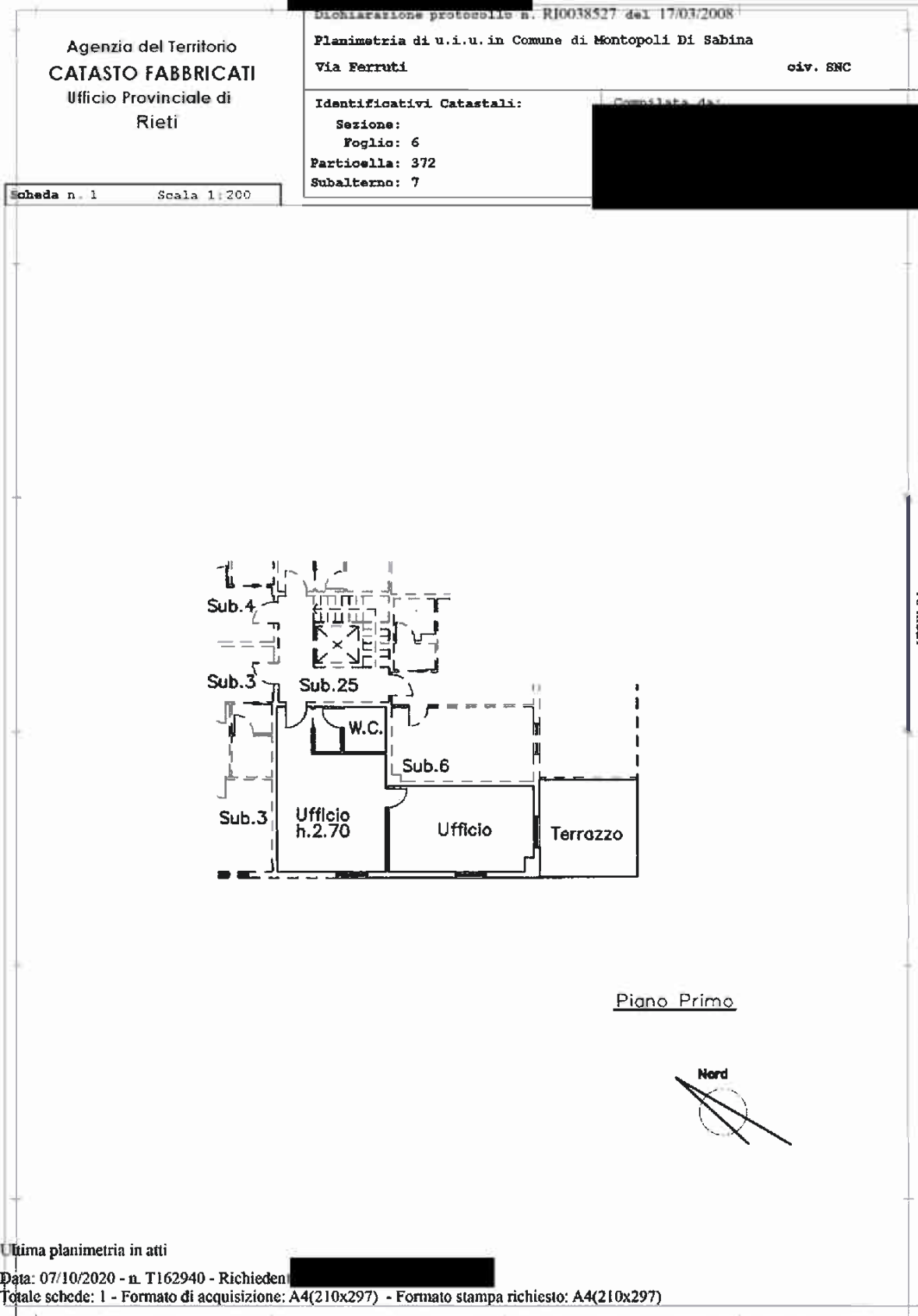


Planimetria catastale sub 22

## LOTTO 10

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIIa 372 sub 7, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 64, P1 e posto auto scoperto sub 23, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1.

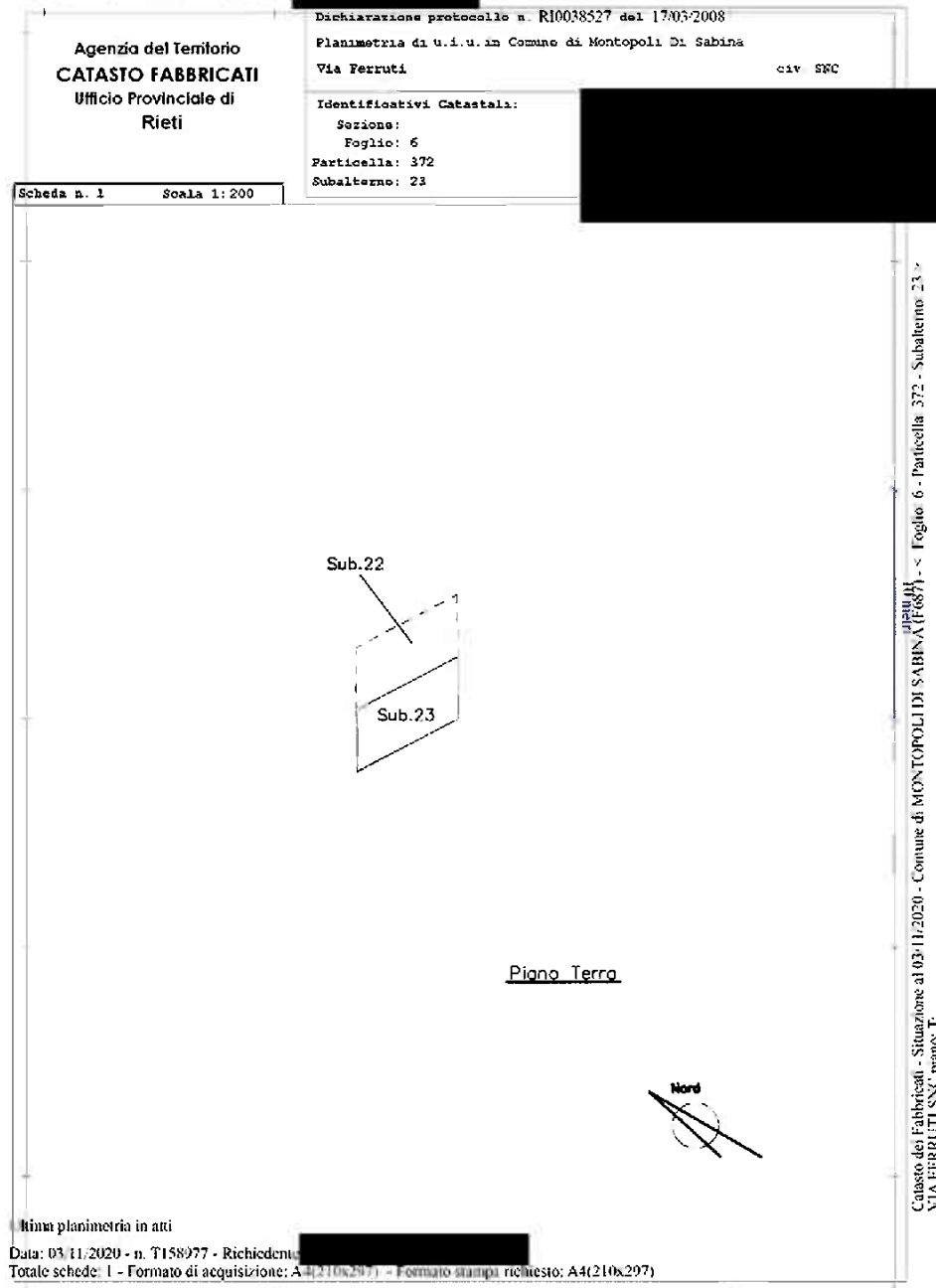
Data: 07/10/2020 - n. T162940 - Richieden [REDACTED]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2020 - Comune di MONTOPOLI DI SABINA (F087) - < Foglio: 6 - Particella: 372 - Subalterno: 7 >  
VIA FERRUTI SNC piano: 1;

Planimetria catastale sub 7

Data: 03/11/2020 - n. T158977 - Richiedenti



Planimetria catastale sub 23

In seguito al sopralluogo effettuato in data 08/10/2020 i sottoscritti hanno accertato che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali del 14/05/2008 prot. RI 0066069 relativamente ai subb 27-28-29-30 e alle planimetrie catastali del 17/03/2008 prot. R10038527 relativamente ai subb 3-6-7. Per quanto riguarda invece i subb 4 e 5 (planimetrie catastali del 17/03/2008 prot. R10038527), materialmente accorpati, ma senza alcuna pratica edilizia che ne legittimi la fusione, sarà necessario – a cura e spese dell’aggiudicatario – ripristinare lo

stato dei luoghi. Per la esecuzione delle opere di ripristino si stima a corpo una spesa complessiva di € 1.000,00.

### 3. RICOSTRUZIONE PROVENIENZA

Con Atto di Fusione del 27/12/2014, a firma del notaio [REDACTED] in Roma, trascritto all'Agenzia delle Entrate – territorio di Rieti il 14/01/2015 Reg. Part. 136, Reg. Gen. 173, la [REDACTED] è fusa con le seguenti società, incorporandole [REDACTED] assorbendo in tal modo tutto il patrimonio immobiliare delle suddette società (cfr allegato).

Con atto a rogito del notaio in Guidonia Montecelio [REDACTED] Rep. 63767 Racc. 23763, registrato a Tivoli il 08/06/2010 al n. 1817 serie 1T, la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] parte del fabbricato in oggetto (i due locali negozio (sub 27 e 28) e i due locali magazzino (sub 29 e 30) al piano seminterrato), e nove posti auto scoperti al piano seminterrato, di cui non vengono specificati i subalterni.

Con atto di compravendita a rogito del dottor Franco Bonamici coadiutore del notaio in Poggio Mirteto [REDACTED] Rep. 65115 Racc. 17299, registrato a Rieti il 13/05/2006 al n. 1513 la Ferruti 3 S.r.l. acquistava dalla Costruzioni Edili Reali & C., il terreno della superficie complessiva di mq 1.602, identificato al Catasto Terreni al foglio 6 part.IIa 348 (derivante dal frazionamento della part.IIa 200) – e part.IIa 351 (derivante dal frazionamento della part.IIa 282) (cfr allegato).

[REDACTED] perveniva in possesso del terreno suddetto con atto del 22/04/1980, a rogito del notaio [REDACTED] in Poggio Mirteto, Rep. 11484/6837, registrato a Rieti il 12/05/1980 al n. 1405 e ivi trascritto il 28/04/1980 al n. 2278 di formalità.

In data 28/07/2004 la [REDACTED] sottoscrive un vincolo edilizio di inedificabilità sul terreno acquistato, per se e per i suoi aventi causa, a firma del notaio in Rieti [REDACTED] Rep. 75610 Racc. 17778, registrato a Rieti il 30/07/2004 al n. 100078.

### 4. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

La costruzione del fabbricato è stata assentita dal Comune di Rieti.

Sono stati rilasciati/depositati i seguenti titoli/pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire N° 20 del 03/05/2006;(cfr. allegato)

- Denuncia di inizio attività prot. N° 7263 del 21/11/2007, con collaudo e dichiarazione di fine lavori; (cfr. allegato)
- Denuncia di inizio attività prot. N° 7930 del 20/12/2007. (cfr. allegato)

Il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di della perizia è dotato di Certificato di Agibilità prot. N° 4452 del 27/05/2008.

Si evidenzia che il Comune di Montopoli di Sabina, per il rilascio di suddetto certificato, ha richiesto un vincolo pertinenziale, stipulato a firma del notaio in Poggio Mirteto [REDACTED] Rep. 75190 Racc. 20807, registrato a Rieti il 21/05/2008 al n. 2289, con il quale, ai sensi dell'art.9 comma5 L. 122/89 e dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente del Comune, sono stati vincolati i posti auto a pertinenze delle unità immobiliari principali:

- posti auto individuati dai sub 15, 16, 17, 18 ai locali uso ufficio individuati ai sub 27 e 28;
- posti auto individuati dai sub 19, 20, 21, 22, 23 ai locali ad uso ufficio individuati dai sub 3, 4, 5, 6, 7.

## 5. STATO OCCUPATIVO

Tutti gli immobili sono attualmente liberi e nella disponibilità della curatela.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. ANNOTAZIONE del 30/12/2008 - Registro Particolare 1502 Registro Generale 14815 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 60786/21730 del 21/11/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

2. TRASCRIZIONE del 24/07/2009 - Registro Particolare 4708 Registro Generale 7608 Pubblico ufficiale CASERTANO RAFFAELE Repertorio 62042/22558 del 03/07/2009 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

3. TRASCRIZIONE del 14/01/2015 - Registro Particolare 136 Registro Generale 173 Pubblico ufficiale BASILE FEDERICO Repertorio 2600/1464 del 27/12/2014 ATTO TRA VIVI – FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

4. ISCRIZIONE del 07/12/2015 - Registro Particolare 875 Registro Generale 9646 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 2177 del 13/10/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 21/12/2015 - Registro Particolare 908 Registro Generale 10047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 5088 del 29/09/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. ISCRIZIONE del 08/06/2017 - Registro Particolare 434 Registro Generale 4199 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11862/2 del 15/05/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. ISCRIZIONE del 18/09/2017 - Registro Particolare 677 Registro Generale 6396 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 10452 del 23/06/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

\*\*\*

#### 7. VERIFICA SE IL BENE RICADE SU SUOLO DEMANIALE

L'Immobile non insiste su aree demaniali.

\*\*\*

#### 8. VERIFICA ESISTENZA DI PESI e ONERI DI ALTRO TIPO

Sul fabbricato non grava censo, livello e uso civico.

\*\*\*

#### 9. GESTIONE DEGLI IMMOBILI

Risulta redatto e trascritto in data 24/7/2009 ai nn. 4708/7608 (cfr allegato) un regolamento di condominio, con attribuzione del codice fiscale 90052150571 in data 15/7/2009, sebbene allo stesso non abbia fatto seguito la nomina di alcun amministratore per la gestione delle cose e spazi comuni (cfr allegato).

I millesimi di proprietà sono così attribuiti ai lotti oggetto della presente perizia:

LOTTO 4: 117,281/1000

LOTTO 5: 107,050/1000

LOTTO 6: 85,962/1000

LOTTO 7: 58,156/1000

LOTTO 8: 89,759/1000

LOTTO 9: 76,999/1000

LOTTO 10: 83,750/1000

\*\*\*

#### 10. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come "l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni

economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

**Il valore di mercato del fabbricato è l'entità corrispondente in moneta al valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.**

Pertanto, si procederà applicando il criterio sintetico-comparativo, il criterio analitico per quantificare il valore del fabbricato e per individuare il giusto valore locativo.

**Il primo metodo consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato per beni simili o assimilabili al bene da stimare, ed il secondo, relativo alla definizione economica, che consiste nel capitalizzare (dividere) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione da cui è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato.**

Fissato il suddetto concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato degli affitti per tipologie di immobili simili o assimilabili a quello oggetto di fallimento, non resterebbe che accertare una serie di canoni comparabili, congrui ed ordinari, individuare quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con la stima utilizzando il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" per questa tipologia di immobili, presuppone una condizione di mercato dei canoni di affitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, e una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Pertanto, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = R/C_m$  in cui:

$V_i$  = Valore immobile

$C_m$  = reddito medio lordo annuo

$R$  = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti beni;
- libertà o meno da vincoli legali.



La scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 3% ad una massima del 7%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per una maggiore certezza nella stima del valore locativo si è anche preso in considerazione il metodo di raffronto che conduce alla determinazione del canone di affitto sulla base dell'andamento del mercato delle locazioni di immobili analoghi a quello oggetto di stima, eseguendo una accurata indagine dei valori, procedendo ad analizzare le offerte dei mediatori immobiliari e di privati e consultando gli annunci riportati sulla stampa nazionale.

Per il cespite in esame, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 6 %, pervenendo così al valore capitale determinato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

In conformità del mandato ricevuto, si è proceduto ad autonoma stima effettuata con il criterio sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad essi comparabili, recentemente compravenduti nel 2020 o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di superficie commerciale (riportato in tabella). È stato quindi determinato il valore finale per mq. di superficie commerciale - ai sensi della Norma UNI 10750/05 - scaturita da:

la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,

il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano, coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti), ivi compreso le parti comuni e le pertinenze.

Si è considerato anche quanto descritto in tutta la relazione ed i seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un fabbricato simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato grezzo del fabbricato e particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva ed eventuale adeguamento sismico in rispetto alla normativa odierna;
- localizzazione del bene;

- situazione urbanistica;
- certificato di agibilità;
- localizzazione con conseguente determinazione e qualificazione del bacino di utenza;
- collegamenti viari e di trasporto;
- destinazione d'uso uffici;

## VALUTAZIONE LOTTO 4:

### VALORE DI RIFERIMENTO 1:


MAGAZZINI/NEGOZI: compravendita = €/mq 570,00 – 1.500,00; valori locativi = €/mq mese 7 – 10; fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/Zona: Suburbana/Ferruti - cod. zona E1:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |
| Magazzini | NORMALE            | 570                   | 720  | L                | 2,7                            | 3,5 |
| Negozi    | NORMALE            | 1000                  | 1500 | L                | 7                              | 10  |

### VALORE DI RIFERIMENTO 2: MAGAZZINI/NEGOZI

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI

|                  | Compravendita |             | Valori locativi  |                  |
|------------------|---------------|-------------|------------------|------------------|
|                  | Euro/mq       | Euro/mq max | Euro/mq mese min | Euro/mq mese max |
|                  | Min           | Max         | Min              | Max              |
| MAGAZZINO/NEGOZI | 820,00        | 1.130,00    | 7,00             | 9,00             |




**Vendesi negozio a** [REDACTED]

**170.000 €** | 150 m<sup>2</sup> | 1 locale

Locale commerciale a Passo Corese di 150 mq , adibito a palestra ,si presenta con: ampia sala di 100 mq con in più due spogliatoi con docce e ripostiglio. L'immobile si trova in via Giovanni Falcone, posizione centrale data la vicinanza a tutti i...

6 foto



**79.000 €** | 96 m<sup>2</sup> | 2 locali

Borgo Quinzio, proponiamo due locali commerciali -piano terra, mq 30, due ambienti più bagno. Attualmente locato a euro 250 mensili. -piano terra, mq 66, più area esterna. Precedentemente adibito a bar formato da due ampie stanze e bagno. E un...



**ATTIVITÀ COMMERCIALE IN AFFITTO** Cod. 760 € 2.500

Fara in Sabina - Passo Corese

Passo Corese -Al centro commerciale "Vittoria" proponiamo in affitto locale commerciale di 116 mq con magazzino di 150 mq collegabile. Struttura nuova e posizione centrale, rendono questo locale ideale per qualsiasi tipo di attività.

244 mq | 1 bagno | Classe energetica: ND



piano: 3 | IPE: 198,0 kwh/m<sup>2</sup>

**PASSO CORESE:** sulla via principale del paese proponiamo sia in vendita che in affitto locale commerciale di mq. 65 sito al piano terra e composto da un'ampia stanza, ripostiglio e bagno. BUONO STATO

Proposto da: [REDACTED]

1 di 4

sab 15 dicembre 2018

500 € mese | m<sup>2</sup> 65  
prezzo al m<sup>2</sup>: 7,7 €/m<sup>2</sup>

condividi annuncio: f

Segnala un problema su questo annuncio.

N.B. I singoli inserzionisti e i diversi portali sono responsabili della correttezza delle informazioni riportate

È un tuo annuncio? Mettilo in evidenza!

Tenuto conto della attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento anche alle effettive quotazioni immobiliari della zona, si riporta di seguito la stima eseguita con il criterio sintetico-comparativo e quello analitico, individuando per l'anno 2020 una quotazione unitaria per il fabbricato in esame pari a €/mq 900,00, e un reddito medio annuo pari a €/mq 60,00:

**LOTTO n. 4****Criterio di valutazione sintetico/comparativo**

|   |        |   |         |        |   |            |     |
|---|--------|---|---------|--------|---|------------|-----|
| Totale superficie commerciale                 | mq.    |   |         | 159,00 |   |            |     |
| Valore medio al mq. di superficie commerciale | €/mq.  | € |         | 900,00 |   |            |     |
| Tot. mq.                                      | 159,00 | x | €/mq. € | 900,00 | € | 143.100,00 | A ) |

**Criterio di valutazione analitico**

|   |     |          |        |        |            |     |
|---|-----|----------|--------|--------|------------|-----|
| Totale superficie netta                                   | mq. |          |        | 159,00 |            |     |
| Reddito annuo presunto                                    | €   | 60,00    | 159,00 | €      | 9.540,00   |     |
| Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %                |     |          |        |        |            |     |
| Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi: |     |          |        |        |            |     |
| Valore immobile =   | €   | 9.540,00 | 0,06   | €      | 159.000,00 | B ) |

Operando la media dei tre valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

|   |   |            |
|---|---|------------|
| ( A ) + ( B ) / 2 =   | € | 151.050,00 |
| A decurtare costi per la ristrutturazione/ultimazione dei locali  | € | 20.000,00  |
| Valore immobile   | € | 131.050,00 |
| Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. |   |            |
|   | € | 117.945,00 |

**VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 131.000,00**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00**

## VALUTAZIONE LOTTO 5:

### VALORE DI RIFERIMENTO 1:


MAGAZZINI/NEGOZI: compravendita = €/mq 570,00 – 1.500,00; valori locativi = €/mq mese 7 – 10; fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/Zona: Suburbana/Ferruti - cod. zona E1:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |
| Magazzini | NORMALE            | 570                   | 720  | L                | 2,7                            | 3,5 |
| Negozi    | NORMALE            | 1000                  | 1500 | L                | 7                              | 10  |

### VALORE DI RIFERIMENTO 2: MAGAZZINI/NEGOZI

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI

|                  | Compravendita |             | Valori locativi  |                  |
|------------------|---------------|-------------|------------------|------------------|
|                  | Euro/mq       | Euro/mq max | Euro/mq mese min | Euro/mq mese max |
|                  | Min           | Max         | Min              | Max              |
| MAGAZZINO/UFFICI | 820,00        | 1.130,00    | 7,00             | 9,00             |



**Vendesi negozio** [REDACTED]

170.000 € | 150 m<sup>2</sup> | 1 locale

Locale commerciale a Passo Corese di 150 mq , adibito a palestra ,si presenta con: ampia sala di 100 mq con in più due spogliatoi con docce e ripostiglio. L'immobile si trova in via Giovanni Falcone, posizione centrale data la vicinanza a tutti i...

6 foto

**Negozio in vendita a** [REDACTED]

**79.000 €** | 96 m<sup>2</sup> | 2 locali

Borgo Quinzio, proponiamo due locali commerciali -piano terra, mq 30, due ambienti più bagno. Attualmente locato a euro 250 mensili. -piano terra, mq 66, più area esterna. Precedentemente adibito a bar formato da due ampie stanze e bagno. E un...

10 foto

ATTIVITÀ COMMERCIALE IN AFFITTO | Cod. 760 | € 2.500

Fara in Sabina - Passo Corese

Passo Corese -Al centro commerciale 'Vittoria' proponiamo in affitto locale commerciale di 116 mq con magazzino di 150 mq collegabile. Struttura nuova e posizione centrale, rendono questo locale ideale per qualsiasi tipo di attività.

266 mq | 1 Bagno | Classe energetica: ND

piano: 3 | IPE: 198.0 kwh/m<sup>2</sup>

**PASSO CORESE:** sulla via principale del paese proponiamo sia in vendita che in affitto locale commerciale di mq. 65 sito al piano terra e composto da un'ampia stanza, ripostiglio e bagno. BUONO STATO

Proposto da: [REDACTED]

1 di 4

15 dicembre 2018

500 € mese | m<sup>2</sup> 65

prezzo al m<sup>2</sup>: 7.7 €/m<sup>2</sup>

[REDACTED]

condividi annuncio: f

Segnala un problema su questo annuncio.

*N.B. I singoli inserzionisti e i diversi portali sono responsabili della correttezza delle informazioni riportate*

È un tuo annuncio? **Mettilo in evidenza!**

dettagli

Tenuto conto della attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento anche alle effettive quotazioni immobiliari della zona, si riporta di seguito la stima eseguita con il criterio sintetico-comparativo e quello analitico, individuando per l'anno 2020 una quotazione unitaria per il fabbricato in esame pari a €/mq 900,00, e un reddito medio annuo pari a €/mq 60,00:

## LOTTO n. 5

### Criterio di valutazione sintetico/comparativo

|   |        |   |         |        |   |            |    |
|---|--------|---|---------|--------|---|------------|----|
| Totale superficie commerciale                 | mq.    |   |         | 119,00 |   |            |    |
| Valore medio al mq. di superficie commerciale | €/mq.  | € |         | 900,00 |   |            |    |
| Tot. mq.                                      | 119,00 | x | €/mq. € | 900,00 | € | 107.100,00 | A) |

### Criterio di valutazione analitico

|   |     |          |        |        |            |    |
|---|-----|----------|--------|--------|------------|----|
| Totale superficie netta                                   | mq. |          |        | 119,00 |            |    |
| Reddito annuo presunto                                    | €   | 60,00    | 119,00 | €      | 7.140,00   |    |
| Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %                |     |          |        |        |            |    |
| Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi: |     |          |        |        |            |    |
| Valore immobile =   | €   | 7.140,00 | 0,06   | €      | 119.000,00 | B) |

Operando la media dei tre valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

|   |   |            |
|---|---|------------|
| ( A ) + ( B ) / 2 =                       | € | 113.050,00 |
| A decurtare costi per la ristrutturazione | € | 20.000,00  |
| Valore immobile                           | € | 93.050,00  |

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

€ 83.745,00

**VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 93.000,00**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00**




## VALUTAZIONE LOTTO 6:

### VALORE DI RIFERIMENTO 1: UFFICI

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI

|               | Compravendita |             | Valori locativi  |                  |
|---------------|---------------|-------------|------------------|------------------|
|               | Euro/mq       | Euro/mq max | Euro/mq mese min | Euro/mq mese max |
|               | Min           | Max         | Min              | Max              |
| <b>UFFICI</b> | 1.300,00      | 2.000,00    | 8,00             | 10,00            |



**STUDIO/UFFICIO IN AFFITTO/ VENDITA** Cod. 723 € 55.000 - Affitto: € 400

**BORGIO SANTA MARIA - AFFITTO/ VENDESI** locale di 40 mq sulla via principale ad uso ufficio composto da 2 stanze e bagno.

40 mq
 1 Bagno

Classe energetica G




**STUDIO/UFFICIO IN VENDITA** Cod. 722 € 140.000

**PASSO CORESE -** In via XXIV Maggio, nella via commerciale del paese, proponiamo in vendita uffici di varia metratura personalizzabili. Collegati tutti con ascensore. Posizione centrale data la vicinanza a tutti i principali servizi (distante solo 100 metri dalla stazione metropolitana di Fara in Sabina).

70 mq
 1 Bagno

Classe energetica G



Ufficio in [REDACTED]

**250 €/mese**

**30 m2 8,33 €/m²**

al centro del paese in via g. matteotti disponiamo di stanze uso ufficio, arredate o non, il prezzo è comprensivo di utenze ( acqua luce...



Tenuto conto della attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento anche alle effettive e quotazioni immobiliari della zona, si riporta di seguito la stima eseguita con il criterio sintetico-comparativo e quello analitico, individuando per l'anno 2020 una quotazione unitaria per il fabbricato in esame pari a €/mq 1.600,00, e un reddito medio annuo pari a €/mq 96,00:

## LOTTO n. 6

### Criterio di valutazione sintetico/comparativo

|   |       |   |                  |                 |
|---|-------|---|------------------|-----------------|
| Totale superficie commerciale                 | mq.   |   | 79,00            |                 |
| Valore medio al mq. di superficie commerciale | €/mq. | € | 1.600,00         |                 |
| Tot. mq.                                      | 79,00 | x | €/mq. € 1.600,00 | € 126.400,00 A) |

### Criterio di valutazione analitico

|   |            |       |       |               |
|---|------------|-------|-------|---------------|
| Totale superficie netta                                   | mq.        |       | 79,00 |               |
| Reddito annuo presunto                                    | € 96,00    | 79,00 | €     | 7.584,00      |
| Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %                |            |       |       |               |
| Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi: |            |       |       |               |
| Valore immobile =   | € 7.584,00 | 0,06  | €     | 126.400,00 B) |

Operando la media dei tre valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

$$(A) + (B) / 2 = \begin{matrix} \text{€} & 126.400,00 \\ \text{Valore immobile} & \text{€} & 126.400,00 \end{matrix}$$

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

€ 113.760,00

**VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 127.000,00**


**PREZZO BASE D'ASTA: € 114.000,00**

## VALUTAZIONE LOTTO 7:

### VALORE DI RIFERIMENTO 1: UFFICI

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI

|        | Compravendita |             | Valori locativi  |                  |
|--------|---------------|-------------|------------------|------------------|
|        | Euro/mq       | Euro/mq max | Euro/mq mese min | Euro/mq mese max |
|        | Min           | Max         | Min              | Max              |
| UFFICI | 1.300,00      | 2.000,00    | 8,00             | 10,00            |



**STUDIO/UFFICIO IN AFFITTO/VENDITA** Cod. 723 € 55.000 - Affitto: € 400

**[REDACTED]**

BORGO SANTA MARIA - AFFITTO/ VENDESI locale di 40 mq sulla via principale ad uso ufficio composto da 2 stanze e bagno.

40 mq
 1 Bagno
Classe energetica G




**STUDIO/UFFICIO IN VENDITA** Cod. 722 € 140.000

**[REDACTED]**

BASSO CORRESE - In via XXV Maggio, nella via commerciale del paese, proponiamo in vendita uffici di varia metratura personalizzabili. Collegati tutti con ascensore. Posizione centrale data la vicinanza a tutti i principali servizi (distante solo 100 metri dalla stazione metropolitana di Fara in Sabina).

70 mq
 1 Bagno
Classe energetica G



Ufficio i **[REDACTED]**

**250 €/mese**

30 m2 8,33 €/m<sup>2</sup>

al centro del paese in via g. matteotti disponiamo di stanze uso ufficio, arredate o non. il prezzo è comprensivo di utenze ( acqua luce...

Tenuto conto della attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento anche alle effettive e quotazioni immobiliari della zona, si riporta di seguito la stima eseguita con il criterio sintetico-comparativo e quello analitico, individuando per l'anno 2020 una quotazione unitaria per il fabbricato in esame pari a €/mq 1.600,00, e un reddito medio annuo pari a €/mq 96,00:

## LOTTO n. 7

### Criterio di valutazione sintetico/comparativo

|   |       |   |                  |                 |
|---|-------|---|------------------|-----------------|
| Totale superficie commerciale                 | mq.   |   | 56,00            |                 |
| Valore medio al mq. di superficie commerciale | €/mq. | € | 1.600,00         |                 |
| Tot. mq.                                      | 56,00 | x | €/mq. € 1.600,00 | € 89.600,00 A ) |

### Criterio di valutazione analitico

|   |            |       |       |               |
|---|------------|-------|-------|---------------|
| Totale superficie netta                                   | mq.        |       | 56,00 |               |
| Reddito annuo presunto                                    | € 96,00    | 56,00 | €     | 5.376,00      |
| Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %                |            |       |       |               |
| Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi: |            |       |       |               |
| Valore immobile =   | € 5.376,00 | 0,06  | €     | 89.600,00 B ) |

Operando la media dei tre valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

$$(A) + (B) / 2 = \quad \quad \quad \text{€} \quad 89.600,00$$

|   |   |  |           |  |
|---|---|--|-----------|--|
| A decurtare costi per ripristino tramezzo abbattuto | € |  | 1.000,00  |  |
| Valore immobile                                     | € |  | 88.600,00 |  |

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

€ 79.740,00

**VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 89.000,00**


**PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00**

## VALUTAZIONE LOTTO 8:

### VALORE DI RIFERIMENTO 1: UFFICI

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI

|        | Compravendita |             | Valori locativi  |                  |
|--------|---------------|-------------|------------------|------------------|
|        | Euro/mq       | Euro/mq max | Euro/mq mese min | Euro/mq mese max |
|        | Min           | Max         | Min              | Max              |
| UFFICI | 1.300,00      | 2.000,00    | 8,00             | 10,00            |






Cod. 723 € 55.000 - Affitto: € 400

**STUDIO/UFFICIO IN AFFITTO/ VENDITA**

**[REDACTED]**

BORGO SANTA MARIA - AFFITTO/ VENDESI locale di 40 mq sulla via principale ad uso ufficio composto da 2 stanze e bagno.

 40mq
 1 Bagno
Classe energetica G






Cod. 722 € 140.000

**STUDIO/UFFICIO IN VENDITA**

**[REDACTED]**

PASSO CORESE - in via XXIV Maggio, nella via commerciale del paese, proponiamo in vendita uffici di varia metratura personalizzati. Collegati tutti con ascensore. Posizione centrale data la vicinanza a tutti i principali servizi (distante solo 100 metri dalla stazione metropolitana di Fara in Sabina).

 70mq
 1 Bagno
Classe energetica G



**[REDACTED]**

**250 €/mese**

**30 m2 8,33 €/m²**

al centro del paese in via g. matteotti disponiamo di stanze uso ufficio, arredate o non. il prezzo è comprensivo di utenze ( acqua luce...

Tenuto conto della attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento anche alle effettive e quotazioni immobiliari della zona, si riporta di seguito la stima eseguita con il criterio sintetico-comparativo e quello analitico, individuando per l'anno 2020 una quotazione unitaria per il fabbricato in esame pari a €/mq 1.600,00, e un reddito medio annuo pari a €/mq 96,00:

## LOTTO n. 8

### Criterio di valutazione sintetico/comparativo

|   |       |   |                  |   |               |
|---|-------|---|------------------|---|---------------|
| Totale superficie commerciale                 | mq.   |   | 74,00            |   |               |
| Valore medio al mq. di superficie commerciale | €/mq. | € | 1.600,00         |   |               |
| Tot. mq.                                      | 74,00 | x | €/mq. € 1.600,00 | € | 118.400,00 A) |

### Criterio di valutazione analitico

|   |            |         |            |  |    |
|---|------------|---------|------------|--|----|
| Totale superficie netta                                   | mq.        |         | 74,00      |  |    |
| Reddito annuo presunto                                    | € 96,00    | 74,00 € | 7.104,00   |  |    |
| Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %                |            |         |            |  |    |
| Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi: |            |         |            |  |    |
| Valore immobile =   | € 7.104,00 | 0,06 €  | 118.400,00 |  | B) |

Operando la media dei tre valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

|   |                 |   |            |  |
|---|-----------------|---|------------|--|
| $(A) + (B) / 2 =$   |                 | € | 118.400,00 |  |
| A decurtare costi per ripristino tramezzo abbattuto   |                 | € | 1.000,00   |  |
|   | Valore immobile | € | 117.400,00 |  |
| Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. |                 |   |            |  |
|   |                 | € | 105.660,00 |  |

**VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 118.000,00**


**PREZZO BASE D'ASTA: € 106.000,00**

## VALUTAZIONE LOTTO 9:

### VALORE DI RIFERIMENTO 1: UFFICI

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI

|        | Compravendita |             | Valori locativi  |                  |
|--------|---------------|-------------|------------------|------------------|
|        | Euro/mq       | Euro/mq max | Euro/mq mese min | Euro/mq mese max |
|        | Min           | Max         | Min              | Max              |
| UFFICI | 1.300,00      | 2.000,00    | 8,00             | 10,00            |



STUDIO/UFFICIO IN AFFITTO/ VENDITA Cod. 723


**€ 55.000 - Affitto: € 400**

**[REDACTED]**

BORGO SANTA MARIA - AFFITTO/ VENDESI locale di 40 mq sulla via principale ad uso ufficio composto da 2 stanze e bagno.

40 mq
 1 Bagno

Classe energetica G



STUDIO/UFFICIO IN VENDITA Cod. 722


**€ 140.000**

**[REDACTED]**

PASSO CORESE - In via XXIV Maggio, nella via commerciale del paese, proponiamo in vendita uffici di varia metratura personalizzabili. Collegati tutti con ascensore Posizione centrale data la vicinanza a tutti i principali servizi (distante solo 100 metri dalla stazione metropolitana di Fara in Sabina).

70 mq
 1 Bagno

Classe energetica G



**[REDACTED]**

**250 €/mese**

**30 m2 8,33 €/m²**

al centro del paese in via g. matteotti disponiamo di stanze uso ufficio, arredate o non. il prezzo è comprensivo di utenze ( acqua luce...

Tenuto conto della attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento anche alle effettive e quotazioni immobiliari della zona, si riporta di seguito la stima eseguita con il criterio sintetico-comparativo e quello analitico, individuando per l'anno 2020 una quotazione unitaria per il fabbricato in esame pari a €/mq 1.600,00, e un reddito medio annuo pari a €/mq 96,00:

## LOTTO n. 9

### Criterio di valutazione sintetico/comparativo

|   |       |   |                  |                |
|---|-------|---|------------------|----------------|
| Totale superficie commerciale                 | mq.   |   |                  | 62,00          |
| Valore medio al mq. di superficie commerciale | €/mq. | € |                  | 1.600,00       |
| Tot. mq.                                      | 62,00 | x | €/mq. € 1.600,00 | € 99.200,00 A) |

### Criterio di valutazione analitico

|   |     |          |         |              |
|---|-----|----------|---------|--------------|
| Totale superficie netta                                   | mq. |          |         | 62,00        |
| Reddito annuo presunto                                    | €   | 96,00    | 62,00 € | 5.952,00     |
| Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %                |     |          |         |              |
| Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi: |     |          |         |              |
| Valore immobile =   | €   | 5.952,00 | 0,06 €  | 99.200,00 B) |

Operando la media dei tre valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

$$(A) + (B) / 2 = \text{€ } 99.200,00$$

Valore immobile € 99.200,00

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

€ 89.280,00

**VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 100.000,00**


**PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00**

## VALUTAZIONE LOTTO 10:

### VALORE DI RIFERIMENTO 2: UFFICI

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI



|        | Compravendita |             | Valori locativi  |                  |
|--------|---------------|-------------|------------------|------------------|
|        | Euro/mq       | Euro/mq max | Euro/mq mese min | Euro/mq mese max |
|        | Min           | Max         | Min              | Max              |
| UFFICI | 1.300,00      | 2.000,00    | 8,00             | 10,00            |



**STUDIO/UFFICIO IN AFFITTO/ VENDITA** Cod. 723 € 55.000 - Affitto: € 400

Fara in Sabina - Passo Corese

BORGO SANTA MARIA - AFFITTO/ VENDESI locale di 40 mq sulla via principale ad uso ufficio composto da 2 stanze e bagno.

 40 mq
 1 Bagno
Classe energetica G




**STUDIO/UFFICIO IN VENDITA** Cod. 722 € 140.000

Fara in Sabina - Passo Corese

PASSO CORESE - In via XXIV Maggio, nella via commerciale del paese, proponiamo in vendita uffici di varia metratura personalizzabili. Collegati tutti con ascensore. Posizione centrale data la vicinanza a tutti i principali servizi (distante solo 100 metri dalla stazione metropolitana di Fara in Sabina).

 70 mq
 1 Bagno
Classe energetica G



[REDACTED]

**250 €/mese**

**30 m2 8,33 €/m²**

al centro del paese in via g. matteotti disponiamo di stanze uso ufficio, arredate o non. il prezzo è comprensivo di utenze ( acqua luce...



Tenuto conto della attuale situazione del mercato immobiliare, con riferimento anche alle effettive e quotazioni immobiliari della zona, si riporta di seguito la stima eseguita con il criterio sintetico-comparativo e quello analitico, individuando per l'anno 2020 una quotazione unitaria per il fabbricato in esame pari a €/mq 1.600,00, e un reddito medio annuo pari a €/mq 96,00:

**LOTTO n. 10**

Criterio di valutazione sintetico/comparativo

|   |       |   |                  |                 |
|---|-------|---|------------------|-----------------|
| Totale superficie commerciale                 | mq.   |   |                  | 69,00           |
| Valore medio al mq. di superficie commerciale | €/mq. | € |                  | 1.600,00        |
| Tot. mq.                                      | 69,00 | x | €/mq. € 1.600,00 | € 110.400,00 A) |

Criterio di valutazione analitico

|   |     |          |         |               |
|---|-----|----------|---------|---------------|
| Totale superficie netta                                   | mq. |          |         | 69,00         |
| Reddito annuo presunto                                    | €   | 96,00    | 69,00 € | 6.624,00      |
| Saggio di capitalizzazione applicato = 6 %                |     |          |         |               |
| Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi: |     |          |         |               |
| Valore immobile =   | €   | 6.624,00 | 0,06 €  | 110.400,00 B) |

Operando la media dei tre valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

$$(A) + (B) / 2 = \text{€ } 110.400,00$$

Valore immobile € 110.400,00

Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

€ 99.360,00

**VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 111.000,00**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00**

## 11. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

### LOTTO 4: LOCALE MAGAZZINO E LOCALE NEGOZIO CON POSTI AUTO – P S1.

Unità immobiliare costituita da un locale commerciale e un locale magazzino accorpati, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 28, cat. C/1 (Negozzi e Botteghe), classe 7, sup. catastale mq 53, P S1, con posti auto scoperti censiti con i subb 17 e 18, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12 ciascuno, P S1; Fgl 6 p.IIa 372 sub 29, cat. C/2 (Magazzini e Locali Deposito), classe 6, sup. catastale mq 211, P S1.

Confini: unità immobiliari censite con sub 27 e sub 30, corte condominiale.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 118.000,00**

### LOTTO 5: LOCALE MAGAZZINO E LOCALE NEGOZIO CON POSTI AUTO – P S1.

Unità immobiliare costituita da un locale commerciale e un locale magazzino accorpati, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 27, cat. C/1 (negozi e botteghe), classe 7, sup. catastale mq 88, P S1 e posti auto scoperti censiti con i subb 15 e 16, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12 ciascuno, P S1; Fgl 6 p.IIa 372 sub 30, cat. C/2 (Magazzini e Locali Deposito), classe 5, sup. catastale mq 51, P S1.

Confini: unità immobiliari censite con sub 28 e sub 29, corte condominiale.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 84.000,00**

### LOTTO 6: LOCALE AD USO UFFICIO CON POSTO AUTO – P1 e S1.

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 3, cat. A/10 (uffici e studi privati), classe 2, sup. catastale mq 78, P1 e posto auto scoperto censito con sub 19, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1.

Confini: affaccio su via Ferruti, unità immobiliari censite con sub 4, sub 7.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 114.000,00**

**LOTTO 7: LOCALE AD USO UFFICIO CON POSTO AUTO – P1 e S1.**

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 4, cat. A/10 (uffici e studi privati), classe 2, sup. catastale mq 56, P1 e posto auto scoperto censito con sub 20, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1. Confini: affaccio su via Ferruti, unità immobiliari censite con sub 3, sub 5.

**PREZZO BASE D’ASTA: € 80.000,00**

**LOTTO 8: LOCALE AD USO UFFICIO CON POSTO AUTO – P1 e S1.**

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio e posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 5, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 69, P1 e posto auto scoperto censito con sub 21, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1. Confini: unità immobiliari censite con sub 4 e sub 6, corpo scala condominiale.

**PREZZO BASE D’ASTA: € 106.000,00**

**LOTTO 9: LOCALE AD USO UFFICIO CON POSTO AUTO – P1 e S1.**

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 6, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 54, P1 e posto auto scoperto censito con sub 22, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1. Confini: unità immobiliari censite con sub 5e sub 7, corpo scala condominiale.

**PREZZO BASE D’ASTA: € 90.000,00**

**LOTTO 10: LOCALE AD USO UFFICIO CON POSTO AUTO – P1 e S1.**

Unità immobiliare costituita da un locale ad uso ufficio con posto auto, siti in Montopoli di Sabina (RI), in via Ferruti snc, censito all’Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Direzione Provinciale di Rieti, al Fgl 6 p.IIa 372 sub 7, cat. A/10, classe 2, sup. catastale mq 64, P1 e posto auto scoperto sub 23, cat. C/6, classe 10, consistenza mq 12, P S1. Confini: unità immobiliari censite con sub 3 e sub 6, corpo scala condominiale.

**PREZZO BASE D’ASTA: € 100.000,00**

Il tutto in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La costruzione del fabbricato è stata assentita dal Comune di Rieti.

Sono stati rilasciati/depositati i seguenti titoli/pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire N° 20 del 03/05/2006;(cfr. allegato)
- Denuncia di inizio attività prot. N° 7263 del 21/11/2007, con collaudo e dichiarazione di fine lavori; (cfr. allegato)
- Denuncia di inizio attività prot. N° 7930 del 20/12/2007. (cfr. allegato)

Il fabbricato in cui si trovano le unità oggetto della perizia è dotato di Certificato di Agibilità prot. N° 4452 del 27/05/2008.

Si evidenzia che il Comune di Montopoli di Sabina, per il rilascio di suddetto certificato, ha richiesto un vincolo pertinenziale, stipulato a firma del notaio in Poggio Mirteto

Rep. 75190 Racc. 20807, registrato a Rieti il 21/05/2008 al n. 2289, con il quale, ai sensi dell'art.9 comma5 L. 122/89 e dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente del Comune, con il quale sono stati vincolati i posti auto a pertinenze delle unità immobiliari principali. Nello specifico si vincolavano:

- posti auto individuati dai sub 15, 16, 17, 18 ai locali uso ufficio censiti ai subb 27 e 28;
- posti auto individuati dai sub 19, 20, 21, 22, 23 ai locali ad uso ufficio censiti ai subb 3, 4, 5, 6, 7.

## 12. INDICE degli ALLEGATI

- Ispezione ipotecaria;
- Certificato di collaudo statico;
- Dia del 21/11/2007 n. 7263;
- Dia del 20/12/2007 n. 7930;
- Permesso di costruire n. 20 del 3/5/2006;
- Documentazione condominio;
- Atto di fusione 27.12.2014;
- Atto di compravendita 13.05.2006;
- Atto di vendita (parziale) da Ferruti Srl a Pegaso 90 SpA 27.05.2010;
- Documentazione catastale lotti nn. 4-5-6-7-8-9-10;
- Foto lotti nn. 4-5-6-7-8-9-10.

Roma 09/11/2020