
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PURPLE SPV s.r.l.**

contro:



N° Gen. Rep. **1/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-02-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Barbara Vicario**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto 002 - Lotto 003

Esperto alla stima: Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE
Codice fiscale: DNNVGL72E30H2820
Partita IVA: 00993180579
Studio in: VIA VAL DI FASSA 9/D – 00015 Monterotondo (Rm)
Telefono: +39 3338622351
Email: virgilio.dannibale@tiscali.it
Pec: virgilio.dannibale@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Abitazioni e cantina site in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)**Lotto:** 001**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione tipo ultrapopolare [A5]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 14, particella 94, subalterno 1;

indirizzo via Marsala 31, piano T, comune Poggio Mirteto, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 56 mq totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 27,89

Corpo: B**Categoria:** Abitazione tipo popolare [A4]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 14, particella 94, subalterno 2;
- foglio 14, particella 105, subalterno 3;

indirizzo via Marsala 31, piano T, comune Poggio Mirteto, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 103 mq totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 123,95

Corpo: C**Categoria:** Cantina [C2]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 14, particella 94, subalterno 6;

indirizzo via Marsala 30, piano S1-1, comune Poggio Mirteto, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 13,01

Bene: Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Marsala 60- Poggio Mirteto (Rieti)**Lotto:** 002**Corpo:** A

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 14, particella 94, subalterno 4;
- foglio 14, particella 105, subalterno 1;
- foglio 14, particella 386, subalterno 1;

indirizzo via Marsala 60, piano T-1, comune Poggio Mirteto, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 94 mq totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 180,76

Bene: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)**Lotto:** 003**Corpo:** A

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 14, particella 94, subalterno 5;
- foglio 14, particella 105, subalterno 2;

indirizzo via Marsala 31, piano 2, comune Poggio Mirteto, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 39 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 46,48

2. Stato di possesso**Bene:** Abitazioni e cantina site in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)**Lotto:** 001**Corpo:** A, B, C**Possesso:** Nella disponibilità dei debitori

Bene: Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Marsala 60- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Nella disponibilità dei debitori

Bene: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 003

Corpo: A

Possesso: Nella disponibilità dei debitori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Abitazioni e cantina site in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Marsala 60- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 003

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Abitazioni e cantina site in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Creditori Iscritti: Nessuno

Bene: Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Marsala 60- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

Bene: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 003

Corpo: A

Creditori Iscritti: Nessuno

5. Comproprietari

Beni: Abitazioni e cantina site in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Bene: Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Marsala 60- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Beni: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 003

Corpo: A



Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Abitazioni e cantina site in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

Bene: Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Marsala 60- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

Bene: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 003

Corpo: A

Misure Penali: Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Abitazioni e cantina site in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 001

Corpo: A, B, C

Continuità delle trascrizioni: No

Bene: Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Marsala 60- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: No

Bene: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 003

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Abitazioni e cantina site in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 35.500,00

Bene: Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Marsala 60- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 46.382,50

Bene: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Lotto: 003

Prezzo da libero: € 17.200,00



Beni in **Poggio Mirteto (Rieti)**

Via Marsala, 31

Lotto: 001

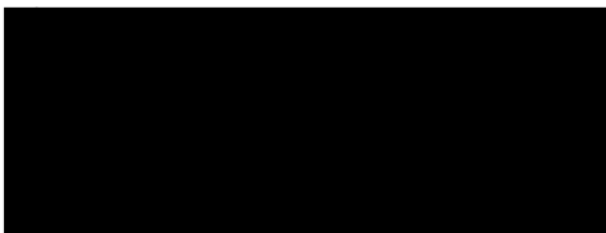
La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Quota e tipologia del diritto

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

- foglio 14, particella 94, subalterno 1;

indirizzo via Marsala 31, piano T, comune Poggio Mirteto, categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie 55 mq totale escluse aree scoperte 55 mq, rendita € 27,89

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. In particolare si rileva la realizzazione di un tramezzo a divisione dell'unico vano costituente il bene e l'apertura di una porta attraverso la quale l'immobile è stato unito all'appartamento individuato al fg. 14, part. 94, sub. 2 (corpo B).

Regolarizzabili mediante:

Le irregolarità individuate possono essere regolarizzate tramite la redazione di pratica DOCFA da parte di professionista abilitato.

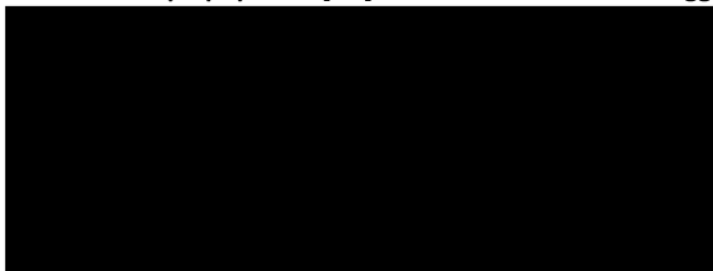
Spese:

Redazione pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 900,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 50,00

Oneri Totali: **€ 950,00****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale****Identificativo corpo: B.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 14, particella 94, subalterno 2;
- foglio 14, particella 105, subalterno 3;

indirizzo via Marsala 31, piano T, comune Poggio Mirteto, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 103 mq totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 123,95

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. In particolare si rileva l'apertura di una porta attraverso la quale l'immobile è stato unito all'appartamento individuato al fg. 14, part. 94, sub. 1 (corpo A).

Regolarizzabili mediante:

Le irregolarità individuate possono essere regolarizzate tramite la redazione di pratica DOCFA da parte di professionista abilitato.

Spese:

Redazione pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 900,00

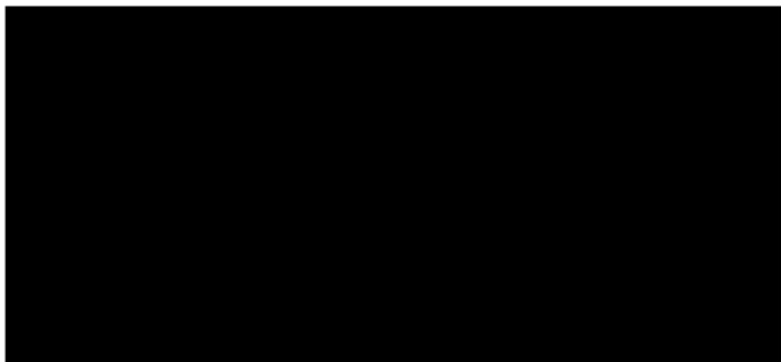
Spese ed oneri d'ufficio: € 100,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: C.

Cantina [C2] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)



- foglio 14, particella 94, subalterno 6;

indirizzo via Marsala 30, piano S1-1, comune Poggio Mirteto, categoria C/2, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 13,01

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo non sono presenti irregolarità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico a traffico pedonale con parcheggi insufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria Orte-Fiumicino a 5km, servizio di trasporto autobus pubblico



3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A, B, C

Nella disponibilità dei debitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di **Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa** contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.111,00; A rogito di notaio Bellini Carlo in data 17/01/2008 ai nn. 73359/20220; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 25/01/2008 al n. 105 reg. part.

Identificativo corpo: A, B, C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **PURPLE SPV s.r.l.** contro [REDACTED] Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 12/12/2020 al n. 901 trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 26/01/2021 al n. 466 reg. part.;

Identificativo corpo: A, B, C

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A, B, C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

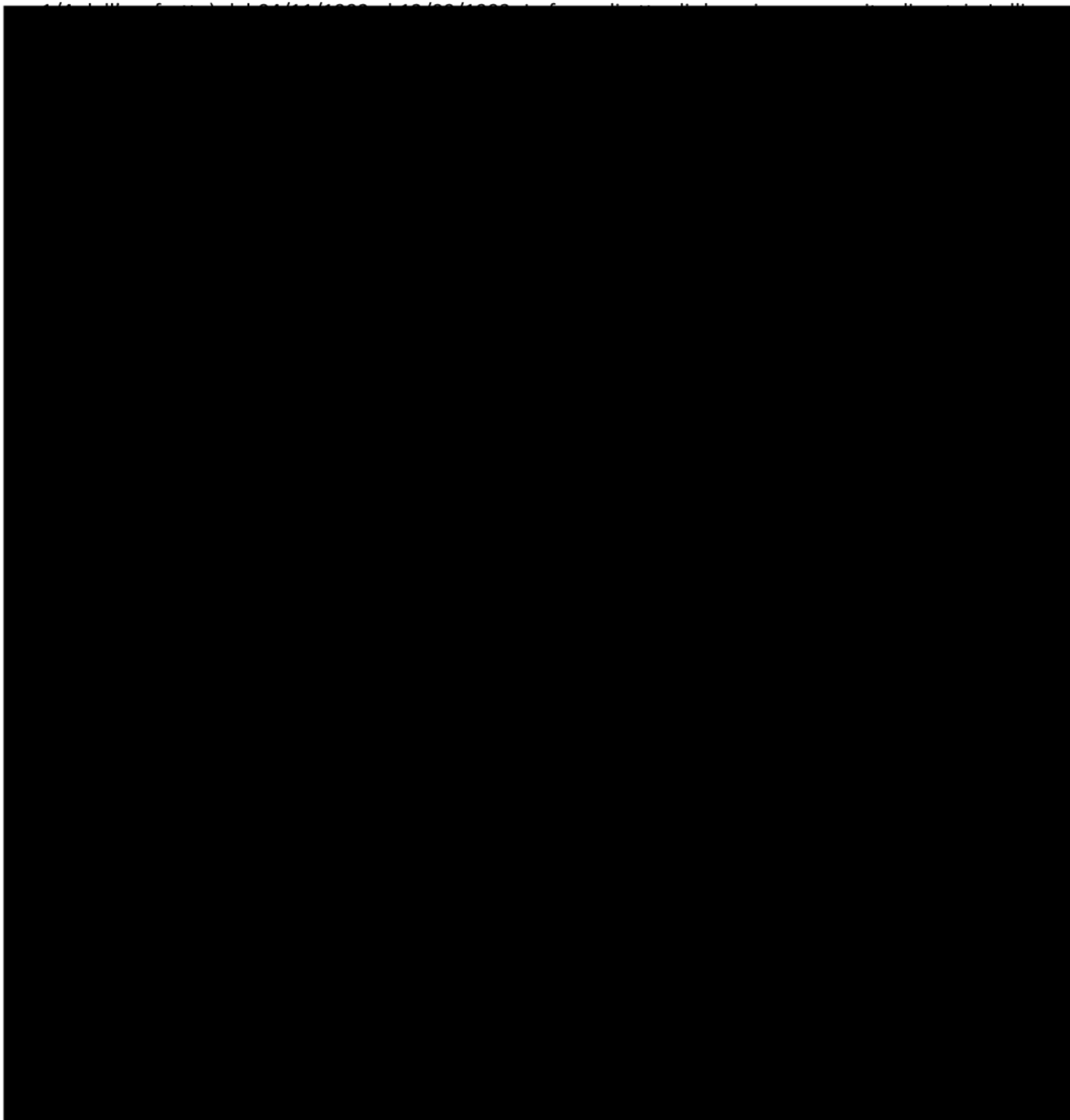
Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietaria: [REDACTED]





corpo C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: A, B, C

Il comune di Poggio Mirteto alla richiesta di dichiarazione dell'esistenza di titoli edilizi riferiti ai beni oggetto della presente relazione comunica che "per l'immobile oggetto della richiesta, non sono stati reperiti titoli autorizzativi o elaborati progettuali" (cf. all. 4).

7.1 Conformità edilizia:

Considerando l'attestazione del comune di Poggio Mirteto (cf. all. 4) il sottoscritto CTU ritiene di valutare la conformità edilizia rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.



Pertanto, si può determinare che al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

In particolare si rileva:

- a. la realizzazione di un tramezzo a divisione dell'unico vano costituente il bene individuato al fg. 14, part. 94, sub. 1;
- b. l'apertura di una porta attraverso la quale l'immobile è stato unito all'appartamento individuato al fg. 14, part. 94, sub. 2.

Le difformità individuate si presume siano regolarizzabili tramite **Accertamento di conformità** ai sensi dell'**art. 37 del dpr 380/2001 e s.m. e i.**, previa verifica della conformità del manufatto così realizzato alle direttive del **D.M. 14.01.2008 -Norme Tecniche Costruzioni**.

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- spese per la redazione delle pratiche edilizie da parte di professionista abilitato: **euro 5.000,00**;
- spese per le indagini sulle strutture e per la relazione geologica: **euro 7.500,00**;
- spese presunte di sanatoria, a titolo di oblazione, ai sensi dell'**art. 37, co. 1 del dpr 380/2001 e s.m. e i.** che così recita *"La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro"*. : circa **euro 16.800,00**.

L'importo è stato calcolato raddoppiando l'aumento di valore dato dalla fusione dei due beni. Questo valore è stato determinato stimando prima il valore di mercato dei due beni qualora fossero indivisi come rappresentato nelle planimetrie catastali. Poi, il valore di mercato dell'immobile nella consistenza superficiale attuale.

Oneri Totali: **€ 29.300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: A, B, C

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. Lazio n. 397/01 del 20.03.2001
Zona omogenea:	Zona A – CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	<p>- art. 23 – La zona A comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico, o di particolare pregio ambientale. Nell'ambito della zona A, fino all'approvazione del piano attuativo di recupero, è vietato qualunque intervento edilizio, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (di cui ai punti a, b, c, del precedente art. 8) che riguardino esclusivamente opere interne alle singole unità immobiliari, e di ristrutturazione, in genere, che non comportino aumento della volumetria esistente, né della sagoma, né tantomeno alterazioni dei prospetti del fabbricato oggetto dell'intervento.</p> <p>La zona A è destinata prevalentemente alla residenza. Le destinazioni d'uso esistenti possono essere modificate senza aggregazioni di unità immobiliari ed alterazioni delle tipologie edilizie. Lo strumento dovrà prevedere, fra l'altro:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) l'eliminazione di tutte le superfetazioni esterne o strutture edilizie in contrasto con il valore storico-artistico dell'edificio; b) la disciplina delle destinazioni d'uso, nel rispetto, comunque,



	<p>delle prescrizioni ed indicazioni generali di cui al 3° comma del presente articolo;</p> <p>c) le unità minime d'intervento e gli eventuali comparti obbligatori;</p> <p>d) l'indicazione degli interventi ammessi nelle varie sottozone, in riferimento alle categorie generali indicate al precedente art. 8 con eventuale introduzione di sottocategorie;</p> <p>e) gli elementi strutturali caratterizzanti gli edifici (corpi scala, androni, cortili, passaggi interni) in modo da consentire in sede di progettazione esecutiva il rispetto o il ripristino dei caratteri storici di ogni edificio, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico;</p> <p>f) l'utilizzo e le relative sistemazioni degli spazi viari, ivi compresi i parcheggi, nonché la disciplina del traffico e le aree pedonali;</p> <p>g) gli elementi dell'arredo urbano.</p>
--	---

Note sulla conformità:

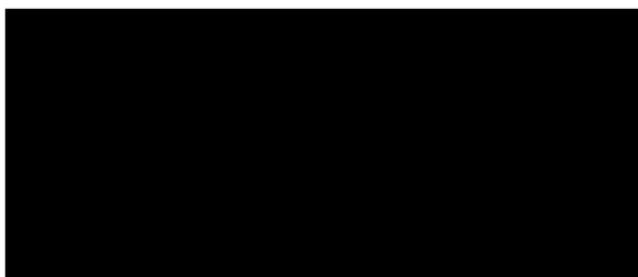
Per quanto riguarda la descrizione delle **irregolarità urbanistiche** riscontrate al momento del sopralluogo si rinvia a quanto già descritto nei punti **a)** e **b)** del paragrafo **7.1 Conformità edilizia**.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **A**

Il bene si trova al piano terra di un palazzetto storico posto nel centro storico di Poggio Mirteto. L'appartamento è costituito da due vani ed un bagno esterno. Quest'ultimo rappresenta una tipica superfezazione derivante dallo storico uso di realizzare i servizi igienici sulle terrazze anziché all'interno dell'abitazione.

Al momento del sopralluogo l'immobile è unito all'appartamento individuato al fg. 14, part. 94, sub. 2 (**bene B**) tramite un'apertura operata sulla parete comune determinando di fatto una fusione tra i due beni. Due gradini collegano il soggiorno del **bene B** con l'immobile ivi rappresentato.



Superficie complessiva di circa mq **58,00**

È posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,40.

Condizioni generali dell'immobile: Il bene al momento del sopralluogo è in mediocre stato di manutenzione soprattutto per quanto riguarda il piccolo bagno esterno.

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

Copertura	tipologia: a falde materiale: travi in legno condizioni: insufficienti
Strutture verticali	materiale: struttura muratura condizioni: insufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: persiane materiale protezione: legno



Pavim. Interna materiale: **marmette di graniglia** condizioni: **insufficienti**

Impianti:

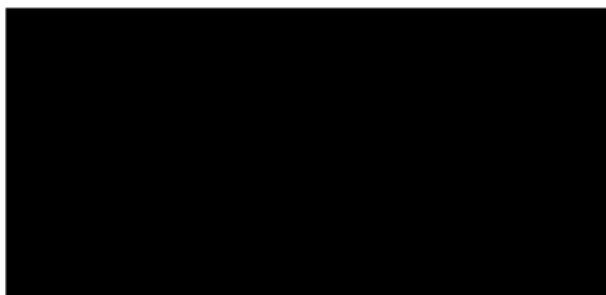
Elettrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **insufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Letto	sup reale netta	25,70	1,00	25,70
Ingresso	sup reale netta	13,30	1,00	13,30
Bagno	sup reale netta	1,00	1,00	1,00
Terrazzo	sup reale netta	2,00	0,30	0,60
		42,00		40,60

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto B

Il bene si trova al piano terra di un palazzetto storico posto nel centro storico di Poggio Mirteto. L'appartamento è costituito da un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno esterno, come già visto nel **bene A**, ricavato sul terrazzo. Nel sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Al momento del sopralluogo l'immobile è unito all'appartamento individuato al fg. 14, part. 94, sub. 1 (**bene A**) tramite un'apertura operata sulla parete comune determinando di fatto una fusione tra i due beni. Catastalmente all'abitazione è associato anche il magazzino/cantina sito nella stessa via Marsala. L'immobile si trova al piano terra ed è costituito da un unico vano dotato di una finestra. Si segnala la presenza di una copertura in eternit sul terrazzo ed in corrispondenza del bagno esterno.



Superficie complessiva di circa mq **40,60**

È posto al piano terra ed ha un'altezza utile interna di m. 3,50 l'appartamento.

Condizioni generali dell'immobile: Il bene al momento del sopralluogo è in mediocre stato di manutenzione dovuto al prolungato periodo di inutilizzazione. Particolarmente gravi risultano le condizioni del bagno, della cucina ed del sottoscala.

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

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **travi in legno**
condizioni: **insufficienti**

Strutture verticali materiale: **struttura muratura** condizioni: **insufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battenti doppi e singoli** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno**

Pavim. Interna materiale: **marmette di graniglia** condizioni: **insufficienti**

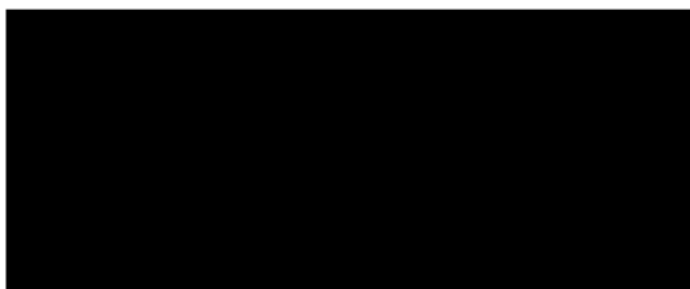


Impianti:Elettrico tipologia: **sottotraccia**Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Soggiorno	sup reale netta	31,80	1,00	31,80
Cucina	sup reale netta	8,00	1,00	8,00
Bagno	sup reale netta	2,00	1,00	2,00
Letto	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
Ripostiglio	sup reale netta	5,60	1,00	5,60
Terrazzo	sup reale netta	3,00	0,30	0,90
Cantina	sup reale netta	24,64	0,25	6,16
		91,04		70,46

Descrizione: **Cantina [C2]** di cui al punto **C**

Il bene si trova al piano interrato di un palazzetto antico posto nel centro storico di Poggio Mirteto. La cantina è accessibile tramite una porta in legno piuttosto bassa. Il vano si sviluppa prevalentemente sotto il livello stradale e apparentemente versa in uno stato di notevole degrado.



Superficie complessiva di circa mq **14,00**

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo per ragioni di sicurezza si è ritenuto di non accedere al vano ma soltanto di eseguirne delle fotografie dall'esterno. Da queste è stato possibile constatare uno stato di grave abbandono e degrado.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup reale netta	14,00*	0,25	3,50
		14,00		3,50

*valore dedotto dalla documentazione catastale

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

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
 Uffici del registro di Rieti;
 Ufficio tecnico del Comune di Poggio Mirteto;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Poggio Mirteto.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	abitazione di tipo ultrapolare [A5]	40,60	€ 28.500,00	€ 28.500,00
B	abitazione di tipo popolare [A4]	70,46	€ 45.000,00	€ 45.000,00
C	Magazzino-cantina [C2]	3,50	€ 5.000,00	€ 5.000,00
			€78.500,00	€ 78.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 11.775,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 31.250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 35.500,00**



Beni in Poggio Mirteto (Rieti)
Via Marsala, 60

Lotto: 002

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: VALERIANI Susanna,

- foglio 14, particella 94, subalterno 4;
- foglio 14, particella 105, subalterno 1;
- foglio 14, particella 386, subalterno 1;

indirizzo via Marsala 60, piano T-1, comune Poggio Mirteto, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 94 mq totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 180,76

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. In particolare si rileva l'apertura di una porta attraverso la quale l'immobile è stato unito all'appartamento individuato al fg. 14, part. 94, sub. 5 (lotto 3) e della demolizione del tramezzo che definiva il vano ripostiglio.

Regolarizzabili mediante:

Le irregolarità individuate possono essere regolarizzate tramite la redazione di pratica DOCFA da parte di professionista abilitato.

Spese:

Redazione pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 900,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 50,00

Oneri Totali: **€ 950,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico a traffico pedonale con parcheggi insufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria Orte-Fiumicino a 5km, servizio di trasporto autobus pubblico



3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità dei debitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di **Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa** contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.111,00; A rogito di notaio Bellini Carlo in data 17/01/2008 ai nn. 73359/20220; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 25/01/2008 al n. 105 reg. part.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **PURPLE SPV s.r.l.** contro [REDACTED] Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 12/12/2020 al n. 901 trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 26/01/2021 al n. 466 reg. part.;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

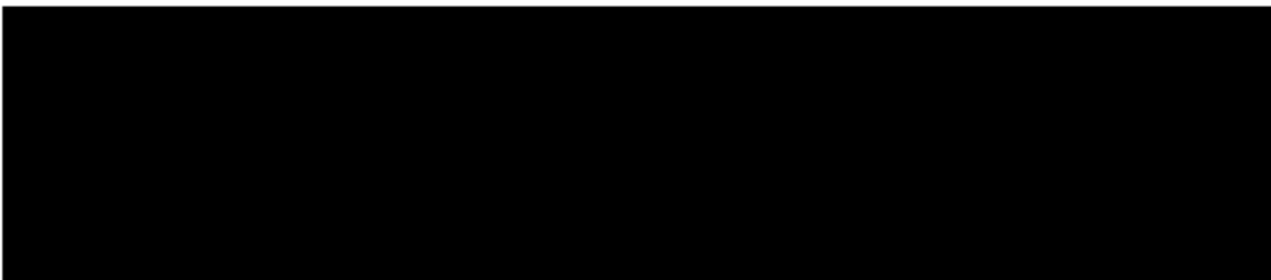
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il comune di Poggio Mirteto alla richiesta di dichiarazione dell'esistenza di titoli edilizi riferiti ai beni oggetto della presente relazione comunica che "per l'immobile oggetto della richiesta, non sono stati reperiti titoli autorizzativi o elaborati progettuali" (cf. all. 4).

7.1 Conformità edilizia:

Considerando l'attestazione del comune di Poggio Mirteto (cf. all. 4) il sottoscritto CTU ritiene di valutare la conformità edilizia rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Pertanto, si può determinare che al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

In particolare si rilevano le seguenti difformità:

- a. l'unione dell'appartamento in oggetto con quello individuato al fg. 14, part. 94, sub. 5 (lotto 3) tramite la realizzazione di un'apertura sulla muratura portante e la chiusura di una parte della scala condominiale;
- b. la demolizione del tramezzo del vano ripostiglio;
- c. l'ampliamento dell'apertura che collega il vano soggiorno con il vano pranzo;

Le difformità individuate ai punti a) e b) si presume non siano regolarizzabili in quanto comprendono parti comuni e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato preesistente tramite pratica urbanistica, previa verifica della conformità del manufatto così realizzato alle direttive del **D.M. 17.01.2018 -Norme Tecniche Costruzioni**.

La difformità individuata al punto c) si presume sia regolarizzabile tramite la redazione e presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del dpr 380/2001 e s.m. e i.;

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- spese per la redazione delle pratiche edilizie da parte di professionista abilitato: **euro 2.500,00**;
- spese di ripristino della muratura portante, per la demolizione del tramezzo sul vano scale e per il rifacimento dell'ingresso all'appartamento individuato nel Lotto 003: circa **euro 4.800,00**.
- sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6-bis, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per regolarizzare la difformità individuata al punto c): **€ 1.000,00**

Oneri Totali: **€ 8.300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: A

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. Lazio n. 397/01 del 20.03.2001
Zona omogenea:	Zona A – CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	- art. 23 – La zona A comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico, o di particolare pregio ambientale. Nell'ambito della zona A, fino all'approvazione del piano attuativo di recupero, è vietato qualunque intervento edilizio, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (di cui ai punti a, b, c, del precedente art. 8) che riguardino esclusi-



	<p>vamente opere interne alle singole unità immobiliari, e di ristrutturazione, in genere, che non comportino aumento della volumetria esistente, né della sagoma, né tantomeno alterazioni dei prospetti del fabbricato oggetto dell'intervento.</p> <p>La zona A è destinata prevalentemente alla residenza. Le destinazioni d'uso esistenti possono essere modificate senza aggregazioni di unità immobiliari ed alterazioni delle tipologie edilizie. Lo strumento dovrà prevedere, fra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> h) l'eliminazione di tutte le superfetazioni esterne o strutture edilizie in contrasto con il valore storico-artistico dell'edificio; i) la disciplina delle destinazioni d'uso, nel rispetto, comunque, delle prescrizioni ed indicazioni generali di cui al 3° comma del presente articolo; j) le unità minime d'intervento e gli eventuali comparti obbligatori; k) l'indicazione degli interventi ammessi nelle varie sottozone, in riferimento alle categorie generali indicate al precedente art. 8 con eventuale introduzione di sottocategorie; l) gli elementi strutturali caratterizzanti gli edifici (corpi scala, androni, cortili, passaggi interni) in modo da consentire in sede di progettazione esecutiva il rispetto o il ripristino dei caratteri storici di ogni edificio, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico; m) l'utilizzo e le relative sistemazioni degli spazi viari, ivi compresi i parcheggi, nonché la disciplina del traffico e le aree pedonali; n) gli elementi dell'arredo urbano.
--	---

Note sulla conformità:

Per quanto riguarda la descrizione delle **irregolarità urbanistiche** riscontrate al momento del sopralluogo si rinvia a quanto già descritto nei punti **a)** e **b)** del paragrafo **7.1 Conformità edilizia**.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Il bene si trova al primo piano di un palazzetto storico posto nel centro storico di Poggio Mirteto. L'appartamento, raggiungibile da una scala condominiale, è costituito da un ampio soggiorno unito ad una stanza da pranzo. Tramite un disimpegno si possono poi raggiungere la cucina ed i due bagni. L'appartamento è inoltre dotato di un terrazzo, accessibile dalla cucina, e da un locale cantina posta al piano terra. L'immobile, tramite una scala è attualmente unito all'appartamento individuato al fg. 14, part. 94, sub. 5 (**lotto 3**). Questa fusione tra i due beni, come già rappresentato nel paragrafo 7.1, risulta sia catastalmente che soprattutto urbanisticamente non regolare.

Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **101,00**

È posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna che varia da m. 4,00 a 2,20.

Condizioni generali dell'immobile: Il bene al momento del sopralluogo è in un sostanziale buono stato di conservazione ad eccezione della parete e del controsoffitto a cassettoni della stanza da pranzo dove sono evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

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

Copertura	tipologia: a falde materiale: travi in legno
Strutture verticali	materiale: muratura in pietra
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: persiane materiale protezione: legno
Pavim. Interna	materiale: cotto e granigliato condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Cucina	sup reale netta	10,85	1,00	10,85
Bagno	sup reale netta	6,90	1,00	6,90
Bagno 1	sup reale netta	2,90	1,00	2,90
Disimpegno	sup reale netta	4,15	1,00	4,15
Soggiorno	sup reale netta	25,00	1,00	25,00
Pranzo	sup reale netta	18,00	1,00	18,00
Cantina	sup reale netta	21,85	0,30	6,55
Terrazzo	sup reale netta	12,15	0,30	3,65
		101,80		78,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativo/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
 Uffici del registro di Rieti;
 Ufficio tecnico del Comune di Poggio Mirteto;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Poggio Mirteto.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione di tipo popolare [A4]	78,00	€ 65.450,00	€ 65.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

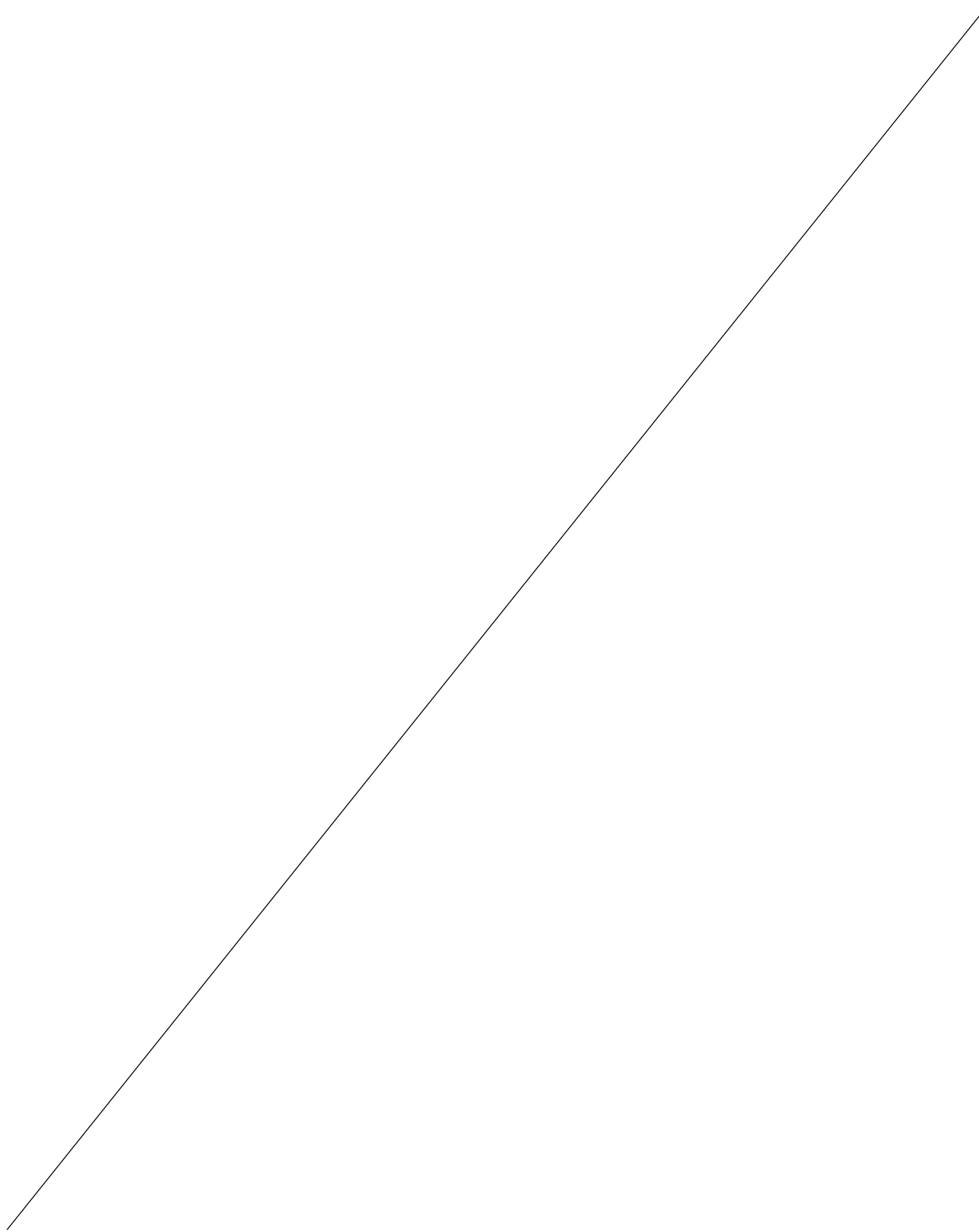
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E. (min. 15%) € 9.817,50



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 9.250,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 46.382,50**



Beni in **Poggio Mirteto (Rieti)**
Via Marsala, 31

Lotto: 003

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5], sita in via Marsala 31- Poggio Mirteto (Rieti)

Quota e tipologia del diritto



- foglio 14, particella 94, subalterno 5;
- foglio 14, particella 105, subalterno 2;

indirizzo via Marsala 31, piano 2, comune Poggio Mirteto, categoria A/5, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 39 mq totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita € 46,48

Conformità catastale:

Al momento del sopralluogo l'immobile presenta uno stato dei luoghi differente rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. In particolare si rileva

- a) l'errata riproduzione della finestra del bagno che nella realtà si trova sulla parete opposta rispetto a quella nella quale è disegnata;
- b) la mancata rappresentazione della finestra nella camera da letto;
- c) la presenza di un terrazzo ricavato sulla copertura;
- d) l'apertura di una porta attraverso la quale l'immobile è stato unito all'appartamento individuato al fg. 14, part. 94, sub. 1 (lotto 2 – corpo A).

Regolarizzabili mediante:

Le irregolarità individuate possono essere regolarizzate tramite la redazione di pratica DOCFA da parte di professionista abilitato.

Spese:

Redazione pratica DOCFA da parte di professionista abilitato: € 900,00

Spese ed oneri d'ufficio: € 50,00

Oneri Totali: **€ 950,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico a traffico pedonale con parcheggi insufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Rieti

Attrazioni storiche: nessuna.



Principali collegamenti pubblici: linea ferroviaria Orte-Fiumicino a 5km, servizio di trasporto autobus pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità dei debitori

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria; A favore di **Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio società cooperativa** contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.111,00; A rogito di notaio Bellini Carlo in data 17/01/2008 ai nn. 73359/20220; Iscritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 25/01/2008 al n. 105 reg. part.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **PURPLE SPV s.r.l.** contro [REDACTED] Derivante da: atto di pignoramento; A rogito di Tribunale di Rieti in data 12/12/2020 al n. 901 trascritto a Conservatoria RR.II. di Rieti in data 26/01/2021 al n. 466 reg. part.;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano presso la Conservatoria RR.II. di Rieti trascrizioni di misure penali

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non determinabile (cf. all. 9)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il comune di Poggio Mirteto alla richiesta di dichiarazione dell'esistenza di titoli edilizi riferiti ai beni oggetto della presente relazione comunica che "per l'immobile oggetto della richiesta, non sono stati reperiti titoli autorizzativi o elaborati progettuali" (cf. all. 4).

7.1 Conformità edilizia:

Considerando l'attestazione del comune di Poggio Mirteto (cf. all. 4) il sottoscritto CTU ritiene di valutare la conformità edilizia rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

La planimetria catastale del bene in oggetto risulta graficamente incompleta e non permette di definire con esattezza lo stato dei luoghi al momento del suo deposito al catasto pertanto non è possibile sapere se la finestra del bagno posta sul lato ovest fosse già presente al momento della redazione del documento o sia stata realizzata successivamente.

Diverso è il caso del terrazzo realizzato sul lato ovest del fabbricato infatti lo stesso sembrerebbe essere stato realizzato rimuovendo la falda di copertura preesistente e pertanto considerando la nota dell'ufficio tecnico del comune di Poggio Mirteto nella quale veniva detto che "per l'immobile oggetto della richiesta, non sono stati reperiti titoli autorizzativi o elaborati progettuali" lo stesso dovrebbe ritenersi non regolare.

Per quanto riguarda le aperture vetrate presenti nella camera da letto è presumibile che le stesse possano essere state realizzate nello stesso momento del terrazzo e pertanto debbono considerarsi anch'esse non regolari.

Le difformità individuate si presume non siano regolarizzabili e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato preesistente tramite pratica urbanistica, previa verifica della conformità del manufatto così realizzato alle direttive del **D.M. 14.01.2008 -Norme Tecniche Costruzioni**.

Spese:

Regolarizzazione delle difformità individuate:

- spese per la redazione delle pratiche edilizie da parte di professionista abilitato: **euro 2.500,00**;
- spese per le indagini sulle strutture e per la relazione geologica: **euro 3.000,00**;
- spese di rifacimento della falda di copertura comprensiva della struttura portante e del sovrastante manto in coppi: circa **euro 6.100,00**.

Oneri Totali: **€ 11.600,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di G.R. Lazio n. 397/01 del 20.03.2001
Zona omogenea:	Zona A – CENTRO STORICO
Norme tecniche di attuazione:	- art. 23 – La zona A comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico, o di particolare pregio ambientale. Nell'ambito della zona A, fino all'approvazione del piano attuativo di recupero, è vietato qualunque intervento edilizio, ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo (di cui ai punti a, b, c, del precedente art. 8) che riguardino esclusi-



	<p>vamente opere interne alle singole unità immobiliari, e di ristrutturazione, in genere, che non comportino aumento della volumetria esistente, né della sagoma, né tantomeno alterazioni dei prospetti del fabbricato oggetto dell'intervento.</p> <p>La zona A è destinata prevalentemente alla residenza. Le destinazioni d'uso esistenti possono essere modificate senza aggregazioni di unità immobiliari ed alterazioni delle tipologie edilizie. Lo strumento dovrà prevedere, fra l'altro:</p> <ol style="list-style-type: none"> l'eliminazione di tutte le superfetazioni esterne o strutture edilizie in contrasto con il valore storico-artistico dell'edificio; la disciplina delle destinazioni d'uso, nel rispetto, comunque, delle prescrizioni ed indicazioni generali di cui al 3° comma del presente articolo; le unità minime d'intervento e gli eventuali comparti obbligatori; l'indicazione degli interventi ammessi nelle varie sottozone, in riferimento alle categorie generali indicate al precedente art. 8 con eventuale introduzione di sottocategorie; gli elementi strutturali caratterizzanti gli edifici (corpi scala, androni, cortili, passaggi interni) in modo da consentire in sede di progettazione esecutiva il rispetto o il ripristino dei caratteri storici di ogni edificio, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico; l'utilizzo e le relative sistemazioni degli spazi viari, ivi compresi i parcheggi, nonché la disciplina del traffico e le aree pedonali; gli elementi dell'arredo urbano.
--	---

Note sulla conformità:

Per quanto riguarda la descrizione delle **irregolarità urbanistiche** riscontrate al momento del sopralluogo si rinvia a quanto già descritto nei punti **a)** e **b)** del paragrafo **7.1 Conformità edilizia**.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **A**

Il bene si trova al primo piano del fabbricato ed è costituito da un primo vano disimpegno, da due camere da letto e da un bagno.

L'immobile, tramite una scala è attualmente unito all'appartamento individuato al fg. 14, part. 94, sub. 4 (**lotto 2**). L'accesso attualmente avviene dall'appartamento indicato nel **lotto 2** ma a seguito del ripristino dello stato dei luoghi a quanto assentito la porta d'ingresso dovrà essere riposizionata ai piedi della rampa della scala interna.

Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **52,55**

È posto al piano primo ed ha un'altezza utile interna variabile da circa 3,30 m a 2,00.

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in un sostanziale buono stato.

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

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **travi in legno**



Strutture verticali	materiale: muratura in pietra condizioni: insufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti doppi e singoli protezione: scuri interni materiale protezione: legno
Pavim. Interna	tipologia: mattonelle in granigliato condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Impianti (conformità e certificazioni)**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	Si
----------------------------------	-----------

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Ingresso/soggiorno	sup reale netta	14,60	1,00	14,60
Letto	sup reale netta	21,00	1,00	21,00
Letto 1	sup reale netta	8,35	1,00	8,35
Bagno	sup reale netta	4,45	1,00	4,45
Terrazzo	sup reale netta	4,15	0,30	1,25
		52,55		49,65

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

L'analisi dell'immobile oggetto della stima, insieme alla valutazione della situazione normativa/urbanistica ha indirizzato lo scrivente ad utilizzare un procedimento di stima di tipo sintetico. Detto procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della stima con altri beni, simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, aventi valori unitari noti, deducibili da recenti compravendite e/o dall'andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
 Uffici del registro di Rieti;
 Ufficio tecnico del Comune di Poggio Mirteto;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Poggio Mirteto.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	49,65	€ 35.000,00	€ 35.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, € 5.250,00
 per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita come da disp. del G.E.



(min. 15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12.550,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 17.200,00

L'Esperto alla stima
Arch. VIRGILIO D'ANNIBALE

