
Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Edicom Finance S.p.A.**

contro: **Edicom Finance S.p.A.**

N° Gen. Rep. **168/2018** – RIUNITA ALLA **14/2019** E **13/2021**

Giudice Delle Esecuzioni: **GIUDICE BARBARA VICARIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Supermercato, aree commerciali in corso di definizione, locali commerciali, parcheggio multipiano con relativi accessori

Versione 22/03/2022 AGGIORNAMENTO A SEGUITO DI INTEGRAZIONE DEL PIGNORAMENTO

E CON CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Esperto alla stima: **Edicom Finance S.p.A.**

Codice fiscale: **03070001000**

Partita IVA: **03070001000**

Studi: **Edicom Finance S.p.A.**

Email: **info@edicom.it**

Pec: **edicom@pec.it**



PREMESSA

Il sottoscritto arch. _____ nominato CTU per la procedura in oggetto riporta le seguenti note esplicative di carattere generale a seguito delle indagini svolte sugli immobili staggiti.

La presente relazione è stata redatta ad integrazione delle precedenti versioni a seguito di ordinanza del G.E. del 18/01/2022 con la quale, tra l'altro, veniva richiesto al sottoscritto di verificare l'ipotesi di ricomprendere i beni pignorati nelle procedure riunite in un unico lotto, provvedendo in tal caso alla stima unitaria dello stesso in modo da rendere al vendita più conveniente.

I beni staggiti sono ubicati nel comune di Montopoli di Sabina (RI) alla via Provinciale Sabina; sono costituiti da **n. 2 particelle principali, 138 e 214** del foglio 6 con relativi subalterni e beni comuni non censibili ed hanno le seguenti macro caratteristiche:

part. 138 sub.27 e 28 Locali commerciali al piano S1-S2

part. 138 sub. 26 _____Locale commerciale al piano T

part. 138 sub. 29 _____Locale commerciale al piano S2

part. 138 sub. 9 _____Locale commerciale al piano 1

part. 138 sub. 10 _____Locale commerciale al piano 2

part. 138 sub. 11 _____Lastrico solare al piano 3 (copertura)

part. 214 _____Parcheggio multipiano (con particelle 181, 183, 435, 437 sulle quali sono ubicati impianti tecnologici)

come già indicato, completano il compendio pignorato altri subalterni quali locali di servizio, terreni con impianti tecnologici di servizio e beni comuni non censibili.

Nell'arco temporale dello svolgimento delle operazioni peritali e durante le udienze entrambe le parti (unitamente al sottoscritto) hanno reputato più corretto considerare l'intera particella 138 (edificio commerciale) e la particella 214 (parcheggio multipiano) come unico lotto.

Tale scelta è stata avallata dal sottoscritto nella presente CTU ritenendola più conveniente sia per la commerciabilità del bene sia per la gestione dello stesso poiché le due particelle si configurano da un punto di vista impiantistico e gestionale come un unico organismo edilizio. Si aggiunge, inoltre, che il bene è ad oggi interessato da lavorazioni edili tutt'ora in corso che necessiteranno di richiesta di permessi edilizi unitari da presentare presso il Comuni di Montopoli Sabina utili al completamento delle stesse.

Per una più facile comprensione, la presente relazione si articola in due macro capitoli in cui è stata considerata prima la particella 138 (locale commerciale) e poi la particella 214 (parcheggio multipiano).

Note di carattere generale:

1. Il bene contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Monopoli di Sabina al Fg. 6 part. 138 sub. 30 (bene comune non censibile ai beni contraddistinti al N.C.E.U. del Comune di Montopoli di Sabina al Fg. 6 part. 138 sub. 9, 10 e 11) è stato inserito nel nuovo pignoramento.



2. Dalla documentazione tecnica fornita dal Comune di Montopoli allo scrivente, si è constatato che i beni pignorati sono dotati di impianti tecnologici quali: vasca di accumulo antincendio con gruppo di pressurizzazione, sistema di depurazione acque di prima pioggia, fossa Imhoff, reti fognanti varie. Tali impianti insistono sulle particelle 181, 183, 435, 437, inserite nel nuovo pignoramento.
3. In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti si è riscontrata l'esistenza di servitù individuate nei seguenti atti:
 - servitù costituite con atto di divisione a rogito Notar [redacted] di Roma, in data 16.11.1981, rep. n. 5495/1144, trascritto a Rieti il 28.02.1981 al n. 6815 di formalità, nonché con atto di compravendita a rogito Notar [redacted] di Roma in data 17.11.1981, rep. n. 50935, racc. n. 29336 e rep. 50936, racc. n. 29337, trascritto a Rieti il 16.12.1981 al n. 7182 di formalità;
 - Servitù costituita con atto notar [redacted] Roma del 19.11.2014 – rep. n. 10778/7305, trascritto presso la Conservatoria dei Reg. Imm. di Rieti in data 12.12.2014 al n. 9552 R.G. e n. 8073 R.P.

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali il sottoscritto ha depositato presso il fascicolo telematico specifica relazione esplicativa inerente le suddette servitù con relativi allegati esemplificativi. Tale relazione è allegata alla presente CTU (Allegato n. 10).

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Il sottoscritto ha provveduto in data 22/03/2022 ad inoltrare bozza della CTU via pec alle parti.

In data 07/04/2022 la parte convenuta ha fatto pervenire osservazioni alla bozza della CTU.

Punto A delle osservazioni del debitore executato.

In merito alla valutazione relativa alle particelle 181, 183, 435, 437 con relativi impianti tecnologici il CTU specifica che la valutazione è stata effettuata secondo la peculiarità dei manufatti presenti considerando il costo di costruzione unitamente al metodo sintetico comparativo.

Il sottoscritto ha effettuato poi ricerche di mercato riguardo alle attrezzature e consultato imprenditori edili locali il tutto come indicato nel paragrafo 8. Il prezzo a corpo è il frutto di tali analisi. Nello specifico sono state prese in esame le seguenti lavorazioni: scavi e movimenti terra, realizzazione di condotte fognarie, manufatti di ispezione e imbocco, vasca di accumulo antincendio, fosse imhof, opere in cemento armato il tutto per €60.000,00. Il sottoscritto ribadisce pertanto tale valore.

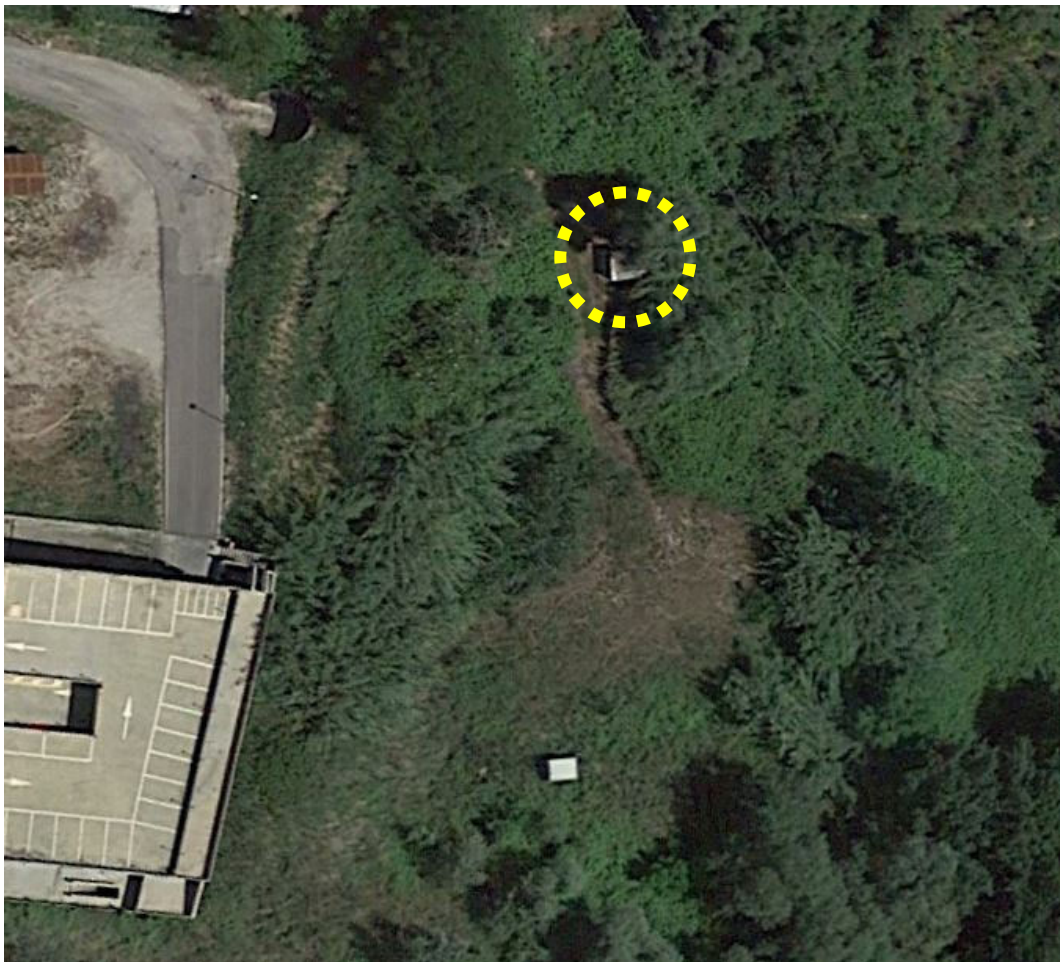
Punto B delle osservazioni del debitore executato.

La parte ha riportato nelle sue osservazioni che sui terreni oggetto di pignoramento è presente un fabbricato, presumibilmente occupato.

In sede di sopralluogo il sottoscritto aveva già fatto notare come tale fabbricato fosse realizzato presumibilmente sulla particella 436 non oggetto di procedura di che trattasi.

Alla luce degli ulteriori approfondimenti effettuati, il sottoscritto ribadisce che il fabbricato insiste sulla particella 436 come meglio evidenziato nella foto aerea sottostante:





INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: via Provinciale Sabina - Ferruti - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 – Supermercato e locale commerciale, locali commerciali in corso di definizione, lastrico solare con beni comuni e locali tecnici, parcheggio multipiano

Categoria:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

- foglio 6, particella 138, subalterno 27, piano S1 - S2, categoria D/8, rendita €21100,00
- foglio 6, particella 138, subalterno 28, categoria C/1, classe 8, consistenza 50 mq, superficie 55 mq, rendita € 916,71
- foglio 6, particella 138, subalterno 26, piano T, categoria in corso definiz.
- foglio 6, particella 138, subalterno 29, piano S2, categoria in corso definiz.
- foglio 6, particella 138, subalterno 9, piano 1, categoria C1, classe 1, consistenza 1710 mq, superficie 1787 mq, rendita € 10.686,01
- foglio 6, particella 138, subalterno 10, piano 2, categoria C1, classe 1, consistenza 1640 mq, rendita € 10.248,57
- foglio 6, particella 138, subalterno 11, piano 3, consistenza 1600 mq (lastrico solare)

Beni comuni non censibili:

- foglio 6, particella 138, subalterno 30, piano T,S1,S2, categoria BCNC
- foglio 6, particella 138, subalterno 31, piano S1, categoria BCNC
- foglio 6, particella 138, subalterno 32, piano S2, categoria BCNC
- foglio 6, particella 138, subalterno 33, piano S2, categoria BCNC
- foglio 6, particella 214, subalterno 8, piano S3, categoria BCNC
- foglio 6, particella 214, subalterno 9, piano S2, categoria BCNC
- foglio 6, particella 214, subalterno 10, piano T-S1-S2-S3, categoria BCNC
- foglio 6, particella 215, categoria BCNC

Parcheggio multipiano per autovetture con beni comuni (bcnc) e locali tecnici ubicati su terreni**Categoria:**

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni – D/8.

- foglio 6, particella 214, subalterno 2, piano S4, categoria in corso di definiz.
- foglio 6, particella 214, subalterno 3, piano S3, categoria D/8, rendita € 3.060,00
- foglio 6, particella 214, subalterno 4, piano S2, categoria D/8, rendita € 2.838,00
- foglio 6, particella 214, subalterno 5, piano S1, categoria D/8, rendita € 2.430,00
- foglio 6, particella 214, subalterno 6, piano T, categoria D/8, rendita € 2.182,00
- foglio 6, particella 214, subalterno 7, piano T, categoria in corso di costruz.
- foglio 6, particella 214, subalterno 8, piano S3, categoria BCNC
- foglio 6, particella 214, subalterno 9, piano S2, categoria BCNC
- foglio 6, particella 214, subalterno 10, piano T,S1,S2,S3, categoria BCNC
- foglio 6, particella 214, categoria ente urbano

Terreni accessori con impianti

- foglio 6, particella 181, seminativo, sup. 80mq,
- foglio 6, particella 183, uliveto, sup. 320mq,
- foglio 6, particella 435, uliv. Vign., sup. 1710mq,



- foglio 6, particella 437, uliv. Vign, sup. 1630mq,

2. Stato di possesso

Bene: via Provinciale Sabina - Ferruti - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso commerciale e parcheggio multipiano con beni comuni e locali tecnici

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 12/01/2015, registrato in Perugia il 22/01/2015 al n. 723 serie 3T della durata di 9 anni (rinnovabili) a decorrere dal 01/02/2015. **Contratto relativo ai soli sub 27, 32, 33/par.**

Sub 11 (lastrico solare): Parzialmente occupato da _____, (per complessivi 118mq) con contratto di locazione stipulato in data 12/01/2015, registrato in Perugia il 22/01/2015 al n. 723 serie 3T della durata di 9 anni (rinnovabili) a decorrere dal 01/02/2015

Sub 26; 28; 29; 9; 10: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Provinciale Sabina - Ferruti - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 – Fabbricato ad uso commerciale e parcheggio multipiano con beni comuni e locali tecnici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI relativamente ai soli sub 27, 28

Parcheggio multipiano

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Provinciale Sabina - Ferruti - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso commerciale e parcheggio multipiano con beni comuni e locali tecnici

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Provinciale Sabina - Ferruti - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso commerciale e parcheggio multipiano con beni comuni e locali tecnici

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Provinciale Sabina - Ferruti - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso commerciale e parcheggio multipiano con beni comuni e locali tecnici

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Provinciale Sabina - Ferruti - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso commerciale e parcheggio multipiano con beni comuni e locali tecnici

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Provinciale Sabina - Ferruti - Montopoli Di Sabina (RI) - 02034

Lotto: 001 – Fabbricato ad uso commerciale e parcheggio multipiano con beni comuni e locali tecnici

Valore a base d'asta: 7.705.500,00



Beni in **Montopoli Di Sabina (RI)**
Località/Frazione **Ferruti**
via Provinciale Sabina

Lotto: 001 - Supermercato ed aree commerciali con beni comuni (bcnc) e locali tecnici
Parcheggio multipiano

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:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Ferruti, via Provinciale Sabina

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

BENI PRINCIPALI:

- Intestazione: foglio 6, particella 138, **subalterno 27**, piano S1 - S2, categoria D/8, rendita €21.100,00
Confini: part. 214 (parch. multipiano), part. 213 (parch. scoperto), sub 30 e 31 (bcnc)
- Intestazione: foglio 6, particella 138, **subalterno 28**, categoria C/1, classe 8, consistenza 50 mq, superficie 55 mq, rendita € 916,71
Confini: part. 214 (parch. multipiano), part. 213 (parcheggio scoperto), sub 31 (bcnc)
- Intestazione: foglio 6, particella 138, **subalterno 26**, piano T, categoria in corso definiz.
Confini: part. 214 (parcheggio multipiano), sub 30 e 31 (bcnc), part. 215 (via Provinciale Sabina)
- Intestazione: foglio 6, particella 138, **subalterno 29**, piano S2, categoria in corso definiz.
Confini: part. 214 (parch. multipiano), sub 33 (locali tecnici), sub 27 (bcnc), part. 215
- Intestazione: foglio 6, particella 138, **subalterno 9**, piano 1, categoria C/1, consistenza 1710mq; rendita €10686,01.
Confini: affacci liberi su part. 215, 213, 214.
- Intestazione: foglio 6, particella 138, **subalterno 10**, piano 2, categoria C/1, consistenza 1640mq, rendita €10248,57
Confini: affacci liberi su part 213, 214, 215
- Intestazione: foglio 6, particella 138, **subalterno 11**, categoria: lastrico solare, consistenza 1600mq; senza rendita, piano 3
Confini: affacci liberi su part. 213, 214, 215

BENI ASSERVITI AI PRINCIPALI (LOCALI TECNICI E BCNC):

- Intestazione: foglio 6, particella 138, subalterno 31, piano S1, categoria BCNC ai sub 27 e 28. Confini: Sub 30, 28, 27
- Intestazione: foglio 6, particella 138, subalterno 32, piano S2, categoria BCNC ai sub 9,10,11,26,27,28,29. Confini: Sub 33, 30



- Intestazione: foglio 6, particella 138, subalterno 33, piano S2, categoria BCNC ai sub 9,10,11,26,27,28,29. Confini: Sub 29, 27 (locali tecnici), part. 214
- Intestazione: foglio 6, particella 214, subalterno 8, piano S3, categoria BCNC a Fig. 6 part. 214 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e part. 138 sub. 9, 10, 11, 26, 27, 28, 29
Confini: Sub 10, part. 138
- Intestazione: foglio 6, particella 214, subalterno 9, piano S2, categoria BCNC a Fig. 6 part. 214 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e part. 138 sub. 27, 28
Confini: Sub 10, 4, part. 138
- Intestazione: foglio 6, particella 214, subalterno 10, piano T-S1-S2-S3, categoria BCNC a Fig. 6 part. 214 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e part. 138 sub. 9, 10, 11, 26, 27, 28, 29
Confini: Sub 2,3,4,5,6, part. 138
- Intestazione: foglio 6, particella 215, categoria BCNC
Confini: strada provinciale, Sub 30 e 26 della part. 138
- Intestazione: foglio 6, particella 138, subalterno 30, piano T-S1-S2, categoria BCNC ai sub 9,10,11,26,27,28,29. Confini: Sub 26, 27 (locali tecnici), part. 214

Storia Catastale:

i beni in oggetto sono originati dalla variazione per divisione-fusione-ristrutturazione dei seguenti sub afferenti part. 138:

30/06/1987 – introduzione impianto meccanografico degli originari sub 2,3,4

28/10/1996 – la soppressione del sub 3, ha generato i sub 5 e 6

29/10/1996 – la soppressione dei sub 5 e 6 ha generato il sub 7

09/05/1997 – la soppressione dei sub 2 e 7 ha generato i sub 8,9,10,11,12,13

20/11/2014 - la soppressione dei sub 4,8,12,13 ha generato i sub 26,27,28,29,30,31,32,33

Nel tempo ci sono state ulteriori variazioni tali da non incidere sulla consistenza dai sub. Ma solo sulla rendita, toponomastica, classe.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da edificio commerciale con annessi locali tecnici e beni comuni non censibili, ubicato lungo la via provinciale che collega Poggio Mirteto e Montopoli di Sabina alla Stazione di Poggio Mirteto. L'immobile dista circa 2km dal Comune capoluogo (Montopoli di Sabina), si trova in una zona con caratteristiche residenziali e commerciali molto transitata da veicoli e pedoni ed è facilmente accessibile dalla via Provinciale Sabina.

Il fabbricato è dotato di doppio accesso: il primo di tipo pedonale in corrispondenza del piano terra; il secondo (pedonale e carrabile) in corrispondenza del piano primo sottostrada al quale si accede tramite la particella n. 213 sulla quale è stata costituita servitù di passaggio.

L'immobile ha forma approssimativamente rettangolare, è composto di n. 6 piani con struttura in cemento armato e tetto piano ed è dotato di un corpo scale centrale che disimpegna tutti i piani. Attualmente l'ascensore non serve tutti i piani del fabbricato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale e servizi privati a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia metropolitana FR1 5 km, Bus urbano - extraurbano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ con contratto di locazione stipulato in data 12/01/2015, registrato in Perugia il 22/01/2015 al n. 723 serie 3T della durata di 9 anni (rinnovabili) a decorrere dal 01/02/2015. Relativo ai beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Montopoli di Sabina al Fg. 6, part. 138, sub. 27, 32, 33/PAR, 11/PAR, al Fg. 6 part. 214, Fg. 6 part. 214 sub 10/PAR e terrazzo scoperto adiacente area Bar posto a copertura del bene contraddistinto al N.C.E.U. al Fg. 6 part. 214 sub. 8, non identificato catastalmente.

Sub 28; 26; 29; 9; 10; 11/PAR: **Libero**

Note: attualmente il bene è in parte interessato da lavorazioni edili di completamento

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 trascrizioni:

- Descrizione onere: Servitù di passaggio costituita con atto di divisione a rogito di Notaio _____ in data 16/11/1981 ai nn. 5495/1144; trascritto a Rieti in data 28/12/1981 ai nn. 6815; nonché con atto di compravendita a firma Notaio R. _____ in data 17/11/1981, ai nn. 50935; trascritto a Rieti, in data 16/12/1981, ai nn. 8394/7182. Servitù di passaggio costituite su particella 213 (già 138/B) per carico e scarico, transito pedonale e carrabile a favore della part. 138.

- Descrizione onere: Servitù di passaggio costituita con rogito di Notaio _____ in data 19/11/2014 ai nn. 10778/7305; trascritto a Rieti in data 12/12/2014 ai nn. 9552/8073. Servitù di passaggio per transito pedonale e carrabile e passaggio fognatura a carico delle part. 429 e 434 e a favore della part. 138, 214, 435. Ulteriore servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico della part. 435 e favore delle part. 429, 434, 436.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____; Derivante da: garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; A rogito di Notaio _____ in data 14/04/2008 ai nn. 5611/3912; Iscritto/trascritto a Rieti in data 21/04/2008 ai nn. 4664/593

- Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____; Derivante da: concessione mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00; A rogito di Notaio _____ in data 20/10/2011 ai nn. 8585/5873; Iscritto/trascritto a Rieti in data 26/10/2011 ai nn.



9432/1154

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]
 Derivante da: concessione mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 1.440.000,00; Importo capitale: € 720.000,00; A rogito di Notaio [redacted] in data 20/10/2011 ai nn. 8583/5874; Iscritto/trascritto a Rieti in data 26/10/2011 ai nn. 9433/1155

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted]
 Importo ipoteca: € 2.890.000,00; Importo capitale: € 1.445.000,00; A rogito di [redacted] in data 28/11/2011 ai nn. 8670/5935; Iscritto/trascritto a Rieti in data 01/12/2011 ai nn. 10491/1276

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted], A
 rogito di Tribunale di Rieti in data 28/08/2018 ai nn. 819 iscritto/trascritto a Rieti in data 10/10/2018 ai nn. 7391/5930;

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; A
 rogito di Tribunale di Rieti in data 02/01/2019 ai nn. 58981 iscritto/trascritto a Rieti in data 17/05/2019 ai nn. 3775/3037;

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
 A rogito di Tribunale di Rieti in data 28/08/2018 ai nn. 819 iscritto/trascritto a Rieti in data 10/10/2018 ai nn. 7391/5930;

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]
 A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 619/2021
 iscritto/trascritto a Rieti in data 04/03/2021 ai nn. 1690/1434;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione: a favore di [redacted], cessione canoni del contratto di affitto stipulato il 12/01/2015 registrato a Perugia il 22/01/2015 al n. 723 serie T3 tra [redacted] e [redacted]; Iscritto/trascritto a Rieti in data 16/02/2015 ai nn. 990/815;

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI per i soli sub 27 e 28

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe C 14,19kWh/mc – Certificato da tecnico abilitato emesso il 16/12/2014 – codice 2014/067 con validità 10 anni relativo al sub 27.

Gli altri sub sono sprovvisti di impianti tecnologici collegati; sono soggetti a lavorazioni edili di completamento e non necessitano di APE.



Indice di prestazione energetica: CLASSE C 14,19Kwh/MC anno.

Avvertenze ulteriori: Dalla documentazione tecnica fornita dal Comune di Montopoli allo scrivente, si è constatato che i beni pignorati sono dotati di impianti tecnologici quali: vasca di accumulo antincendio con gruppo di pressurizzazione, sistema di depurazione acque di prima pioggia, fossa Imhoff, reti fognanti varie. Tali impianti sono indispensabili per il corretto funzionamento dei beni staggiti e sono ubicati su porzioni delle particelle 181, 183, 435, 437 anch'esse oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 17/11/1981 al 07/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio, in data 17/11/1981, ai nn. 50935; trascritto a Rieti, in data 16/12/1981, ai nn. 8394/7182.

Titolare/Proprietario: dal 07/05/2007 al 19/05/2016. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 07/05/2007, ai nn. 494/2007; trascritto a Rieti, in data 18/05/2007, ai nn. 5797/3918.

Note: Atto riferito al seguente immobile: F.6; part. 138; sub 4, 12, 13 e part 217

Titolare/Proprietario: dal 05/07/2007 al 19/05/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio, in data 05/07/2007, ai nn. 25790/11130; trascritto a Rieti, in data 21/07/2007, ai nn. 8427/5677.

Note: Atto riferito al seguente immobile: F.6; part. 138; sub 8 e part 215

Titolare/Proprietario: dal 10/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di scissione parziale; trascritto a Rieti, in data 25/05/2016, ai nn. 4404/3529.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Permesso di Costruire** n.28 del 18/09/2009; successiva Variante n.9 del 31/03/2011; successiva proroga al PdC fino al 06/05/2015.
Per lavori: ristrutturazione e manutenzione ordinaria di edificio commerciale e direzionale e parcheggio multipiano.
- **SCIA** del 10/12/2014 prot. 11435 relativa all'immobile commerciale con parcheggio multipiano annesso.
- **Presentazione dichiarazione di tecnico abilitato e documentazione sostitutiva della domanda di certificato di agibilità** del 07/01/2015 prot. 41.
- **Domanda di concessione in sanatoria L.47/1985** presentata in data 01/04/1986 prot. 184. Concessione non presente agli atti; presumibilmente dovrà essere oggetto di perfezionamento.
Nota: A tal proposito vedasi anche quanto riportato nell'atto di compravendita Notaio del 05/07/2007 rep. 25790 - art. 4 allegato alla presente CTU

Note: Con atto notarile del 11/12/14 rep. 10.810/7.332 a firma del notaio la società a seguito del rilascio per autorizzazioni alla realizzazione dell'immobile in oggetto, si è obbligata nei confronti del Comune di Montopoli a mantenere la destinazione ad uso parcheggio dell'edificio che insiste sulla part. 214 e a vincolare l'area occorrente del parcheggio multipiano al servizio dei piani T, S1 e S2 del fabbricato ad uso commerciale oggetto della procedura. Tale atto è allegato alla presente CTU.



7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia relativamente alla porzione di fabbricato in cui si trova il supermercato.

Note: I locali di che trattasi necessitano di lavorazioni edili di ultimazione per i quali sarà necessario rinnovare i relativi attivi autorizzativi. Tale circostanza è stata presa in considerazione nella definizione del valore di stima. Oneri presunti per titoli autorizzativi e presumibile perfezionamento della domanda in sanatoria salvo conguaglio da stabilirsi con tecnici comunali: €2.000,00

7.2 Conformità urbanistica:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.R. n. 5053 del 29/09/1998
Zona omogenea:	F3 - Attrezzature e servizi privati

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali**

Il bene oggetto della vendita è costituito da edificio commerciale con annessi locali tecnici e beni comuni non censibili, ubicato lungo la via provinciale che collega Poggio Mirteto e Montopoli di Sabina alla Stazione di Poggio Mirteto. L'immobile dista circa 2km dal Comune capoluogo (Montopoli di Sabina), si trova in una zona con caratteristiche residenziali e commerciali molto transitata da veicoli e pedoni ed è facilmente accessibile dalla via Provinciale Sabina.

Il fabbricato è dotato di doppio accesso: il primo di tipo pedonale in corrispondenza del piano terra; il secondo (pedonale e carrabile) in corrispondenza del piano primo sottostrada al quale si accede tramite la particella n. 213 sulla quale è stata costituita servitù di passaggio.

L'immobile ha forma approssimativamente rettangolare, è composto di n. 6 piani con struttura in cemento armato e tetto piano ed è dotato di un corpo scale centrale che disimpegna tutti i piani.

Attualmente l'ascensore non serve tutti i piani del fabbricato.

I piani hanno le seguenti caratteristiche dimensionali e funzionali:

- Piano S2 – superficie 660mq circa con locali in corso di definizione interessato da lavorazioni edili di completamento
- Piano S1 – superficie 1885mq circa con attività di media distribuzione alimentare, costituita da un'area di vendita di circa 1.380mq con ambienti di servizio e lavorazione quali reparto macelleria, celle frigorifere, banco frigo, deposito ortofrutta, reparto gastronomia, spogliatoi per il personale ubicati a ridosso del lato di accesso nord. I locali sono altresì dotati di un piccolo ufficio delimitato da pareti non a tutta altezza e di un locale quadri.



L'attività è dotata di una zona di scarico merci attigua al parcheggio scoperto e di un accesso principale per i clienti. Un ulteriore ingresso è ubicato a ridosso del parcheggio multipiano attraverso una zona filtro resistente al fuoco (REI).

Nello stesso piano si trova un locale commerciale tipo negozio di 50mq (sub 28) prospiciente l'ingresso clienti e ad oggi accorpato all'area di ingresso stesso poiché sostanzialmente privo di partizioni e ulteriori locali coincidenti con i piani primo e secondo del fabbricato.

- Piano T – superficie 1.485 mq circa con locale commerciale attualmente interessato da lavorazioni edili di completamento
- Piano 1 - superficie 1.710 mq circa con locale commerciale parzialmente interessato da lavorazioni edili di completamento e necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Piano 2 - superficie 1.640 mq circa con locale commerciale parzialmente interessato da lavorazioni edili di completamento e necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Piano 3 - superficie 1.600 mq (copertura); lastrico solare attualmente interessato dalla presenza di impianti tecnologici asserviti al supermercato ubicato al piano S1 (sub 27) dello stesso stabile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ' **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09741081005

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **mq 8.980,00** circa

Stato di manutenzione generale: buono per quanto concerne i sub 27 e 28

Condizioni generali dell'immobile: al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente buono con finiture di buon livello (pavimentazioni, infissi interni ed esterni, tinteggiature, ecc.).

Gli altri sub necessitano di opere edili di manutenzione straordinaria e/o completamento.

Impianti speciali:

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI (non su tutto l'edificio)
Esiste certificato prevenzione incendi	SI (non su tutto l'edificio)
Data di rilascio	2015-03-20

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro utilizzato è la superficie lorda.

Considerando che i locali identificati con il sub 26; 29; 9; 10 e 11 sono interessati da opere edili di completamento il parametro "indice mercantile" si riferisce allo stato di avanzamento lavori (SAL).

Durante il sopralluogo si rilevato che:

- nel sub 26 le opere realizzate possono ragionevolmente essere considerate pari al 50% (coefficiente utilizzato per valutazione 0,5) del totale mancando di fatto: parte dei tramezzi e degli intonaci, impianto idrico sanitario, impianto termico, parte dell'impianto elettrico, finiture
- Nel sub 29 le opere realizzate possono ragionevolmente essere considerate pari al 35% (coefficiente utilizzato per valutazione 0,35) del totale mancando di fatto: tramezzi e degli intonaci,



ultimazione solaio controterra, impianto idrico sanitario, impianto termico, impianto elettrico, totalità finiture.

- nel sub 9 le opere realizzate possono ragionevolmente essere considerate pari al 60% (coefficiente utilizzato per valutazione 0,6) del totale mancando di fatto: parte degli intonaci, impianto idrico sanitario, impianto termico, parte dell'impianto elettrico, finiture.
- nel sub 10 le opere realizzate possono ragionevolmente essere considerate pari al 60% (coefficiente utilizzato per valutazione 0,6) del totale mancando di fatto: parte degli intonaci, impianto idrico sanitario, impianto termico, parte dell'impianto elettrico, finiture.
- Nel sub 11 In base alla norma UNI 10750.2005 il coefficiente di ponderazione per balconi e lastrici solari è pari a 0,25.

	Destinazione	Parametro	sup. reale/ potenziale	Coeff.	Sup. equivalente
1	Supermercato al Piano S1-S2 (Sub 27)	sup. lorda (catast.)	1835,00	1,00	1835,00
2	Locale Commerciale al Piano S1 (Sub 28)	sup. lorda (catast.)	50,00	1,00	50,00
3	Locale commerciale al Piano T (Sub 26)	sup. lorda (catast.)	1485,00	0,50	742,50
4	Locale Commerciale al Piano S2 (Sub 29)	sup. lorda (catast.)	660,00	0,35	231,00
5	Locale commerciale al Piano 1 (Sub 9)	sup. lorda (catast.)	1710,00	0,60	1026,00
6	Locale commerciale al Piano 2 (Sub 10)	sup. lorda (catast.)	1640,00	0,60	984,00
7	Lastrico solare (Sub 10)	sup. lorda (catast.)	1600,00	0,25	400,00
	TOTALE		8980,00		5268,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali).

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2019, semestre 2° che indica per **negozi** con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 1000,00 €/mq - 1500,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;
Ufficio tecnico di Montopoli di Sabina;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Poggio Mirteto e Rieti;
Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi – EDIFICIO COMMERCIALE:



Fabbricato ad uso commerciale con beni comuni e locali tecnici. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

	Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario	Valore Complessivo
1	Supermercato al Piano S1-S2 (Sub 27)	1835,00	€ 1.300,00	€ 2.385.500,00
2	Locale Commerciale al Piano S1 (Sub 28)	50,00	€ 1.300,00	€ 65.000,00
3	Locale commerciale al Piano T (Sub 26)	742,50	€ 1.250,00	€ 928.125,00
4	Locale Commerciale al Piano S2 (Sub 29)	231,00	€ 1.250,00	€ 288.750,00
5	Locale commerciale al Piano 1 (Sub 9)	1026,00	€ 1.250,00	€ 1.282.500,00
6	Locale commerciale al Piano 2 (Sub 10)	984,00	€ 1.250,00	€ 1.230.000,00
7	Lastrico solare (Sub 10)	400,00	€ 1.250,00	€ 500.000,00
	TOTALE	5268,50		€ 6.679.875,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore corpo	€ 6.679.875,00
Valore Accessori	€ 6.679.875,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.679.875,00



Parcheggio multipiano per autovetture con beni comuni (bcnc) e locali tecnici – D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

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: Fabbricato ad uso parcheggio multipiano, beni comuni non censibili e locali tecnici.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Ferruti, via Provinciale Sabina

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ' - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 09741081005

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

BENI PRINCIPALI:

- Intestazione: foglio 6, particella 214, sub 2, piano S4, in corso di costruz.
Confini: sub 10, part. 429
- Intestazione: foglio 6, part 214, sub 3, piano S3, categoria D/8, rendita € 3.060,00
Confini: sub 10, sub 7
- Intestazione: foglio 6, particella 214, sub 4, piano S2, categoria D/8, rendita € 2.838,00
Confini: sub 10, sub 9
- Intestazione: foglio 6, particella 214, sub 5, piano S1, categoria D/8, rendita € 2.430,00
Confini: sub 10; part. 138
- Intestazione: foglio 6, particella 214, sub 6, piano T, categoria D/8, rendita € 2.182,00
Confini: sub 10; part. 138

BENI ASSERVITI AI PRINCIPALI (LOCALI TECNICI E BCNC):

- Intestazione: foglio 6, particella 214, subalterno 7, piano S3, in corso di costruz.
Confini: sub 10, 3; part. 138
- Intestazione: foglio 6, particella 214, subalterno 8, piano S3, categoria BCNC (locale tecnico) ai sub 2,3,4,5,6,7 e part. 138 sub9,10,11,26,27,28,29
Confini: Sub 10, part.138
- Intestazione: foglio 6, particella 214, subalterno 9, piano S2, categoria BCNC (ingresso) ai sub 2,3,4,5,6,7 e part. 138 sub 27,28
Confini: Sub 4,10; part. 138
- Intestazione: foglio 6, particella 214, subalterno 10, piano T-S1-S2-S3, categoria BCNC (rampe, scale, ascensore, locale tecnico, passaggi, area esterna) ai sub 2,3,4,5,6,7 e part. 138 sub9,10,11,26,27,28,29
Confini: Sub 2,3,4,5,6

Identificato al catasto Terreni (terreni parzialmente interessati da impianti tecnologici):

- Intestazione: foglio 6, particella 181, seminativo, sup. 80mq, R.Dom.€0,12, R.Agr. 0,21
Confini: Part. 183, 54
- Intestazione: foglio 6, particella 183, uliveto, sup. 320mq, R.Dom.€0,91, R.Agr. 0,58



Confini: Part. 181, 436, 435,55

- Intestazione: foglio 6, particella 435, uliv. Vign., sup. 1710mq, R.Dom.€7,07, R.Agr. 4,86

Confini: Part. 183, 436, 434

- Intestazione: foglio 6, particella 437, uliv. Vign, sup. 1630mq, R.Dom.€6,73, R.Agr. 4,63

Confini: Part. 436, 383,113

Storia Catastale:

i beni in oggetto sono stati realizzati su ente urbano identificato al Catasto Terreni F.9 part.214 e part. 217

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note alla conformità catastale: il sub 7 è ubicato in visura e nell'elenco subalterni al piano T invece che al piano S3

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto della vendita è costituito da parcheggio multipiano ubicato lungo la via provinciale che collega Poggio Mirteto e Montopoli di Sabina alla Stazione di Poggio Mirteto.

Il bene dista circa 2km dal Comune capoluogo (Montopoli di Sabina) ed è facilmente accessibile dalla via Provinciale Sabina, di qui, attraverso servitù di passaggio asfaltate, si attraversano le part. 213 e 429 fino al parcheggio.

La zona su cui insiste il bene in oggetto è periferica di tipo residenziale e commerciale, soggetta a passaggio continuo di veicoli e persone.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale e servizi privati a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia metropolitana FR1 5 km, Bus urbano - extraurbano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, con contratto di locazione stipulato in data 12/01/2015, registrato in Perugia il 22/01/2015 al n. 723 serie 3T della durata di 9 anni (rinnovabili) a decorrere dal 01/02/2015.

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 trascrizioni:



- Descrizione onere: Servitù di passaggio costituita con atto di divisione a rogito di Notaio [redacted] in data 16/11/1981 ai nn. 5495/1144; trascritto a Rieti in data 28/12/1981 ai nn. 6815; nonché con atto di compravendita a firma Notaio R. [redacted] in data 17/11/1981, ai nn. 50935; trascritto a Rieti, in data 16/12/1981, ai nn. 8394/7182. Servitù di passaggio costituite su particella 213 (già 138/B) per carico e scarico, transito pedonale e carrabile a favore della part. 138.

- Descrizione onere: Servitù di passaggio costituita con rogito di Notaio [redacted] in data 19/11/2014 ai nn. 10778/7305; trascritto a Rieti in data 12/12/2014 ai nn. 9552/8073. Servitù di passaggio per transito pedonale e carrabile e passaggio fognatura a carico delle part. 429 e 434 e a favore della part. 138, 214, 435. Ulteriore servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico della part. 435 e favore delle part. 429, 434, 436.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted], Derivante da: garanzia mutuo; Importo ipoteca: € 7.200.000,00; Importo capitale: € 3.600.000,00; A rogito di Notaio [redacted] in data 14/04/2008 ai nn. 5611/3912; Iscritto/trascritto a Rieti in data 21/04/2008 ai nn. 4664/593

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted], Derivante da: concessione mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 4.000.000,00; Importo capitale: € 2.000.000,00; A rogito di Notaio [redacted] in data 20/10/2011 ai nn. 8585/5873; Iscritto/trascritto a Rieti in data 26/10/2011 ai nn. 9432/1154

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted], Derivante da: concessione mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 1.440.000,00; Importo capitale: € 720.000,00; A rogito di Notaio [redacted] in data 20/10/2011 ai nn. 8583/5874; Iscritto/trascritto a Rieti in data 26/10/2011 ai nn. 9433/1155

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Rieti in data 02/01/2019 ai nn. 58981 iscritto/trascritto a Rieti in data 17/05/2019 ai nn. 3775/3037;

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di Tribunale di Rieti in data 28/08/2018 ai nn. 819 iscritto/trascritto a Rieti in data 10/10/2018 ai nn. 7391/5930;

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted], A rogito di Tribunale di Rieti in data 19/01/2021 ai nn. 619/2021 iscritto/trascritto a Rieti in data 04/03/2021 ai nn. 1690/1434;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Trascrizione: a favore di [redacted] concessione canoni del contratto di affitto stipulato il 12/01/2015 registrato a Perugia il 22/01/2015 al n. 723 serie T3 tra [redacted] e [redacted] Iscritto/trascritto a Rieti in data 16/02/2015 ai nn. 990/815;



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non necessario – Edificio non soggetto al rilascio dell'APE poiché non rientrante alle categorie degli edifici di cui art. 3 del DPR 26 agosto 1993 n. 412.**Certificato prevenzione incendi:** Presente**Altre informazioni per l'acquirente:** Dalla documentazione tecnica fornita dal Comune di Montopoli allo scrivente, si è constatato che i beni pignorati sono dotati di impianti tecnologici quali: vasca di accumulo antincendio con gruppo di pressurizzazione, sistema di depurazione acque di prima pioggia, fossa Imhoff, reti fognanti varie. Tali impianti sono indispensabili per il corretto funzionamento dei beni staggiti e sono ubicati su porzioni delle particelle 181, 183, 435, 437.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: _____ dal 17/11/1981 al 07/05/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio _____, in data 17/11/1981, ai nn. 50935; trascritto a Rieti, in data 16/12/1981, ai nn. 8394/7182.**Titolare/Proprietario:** _____ dal 07/05/2007 al 19/05/2016. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Rieti, in data 07/05/2007, ai nn. 494/2007; trascritto a Rieti, in data 18/05/2007, ai nn. 5797/3918.

Note: Atto riferito al seguente immobile: F.6; part. 138; sub 4, 12, 13 e part 214, 217

Titolare/Proprietario: _____ dal 19/11/2014 al 19/05/2016. In forza di atto di compravendita rep. 10778/7305; trascritto a Rieti, in data 12/12/2014, ai nn. 9550/8071.

Note: Atto riferito al seguente immobile: F.6; part. 181, 183, 435 (ex 184), 437 (ex 184)

Titolare/Proprietario: _____ dal 02/02/1972 al 19/11/2014. In forza di atto di permuta dal Comune di Montopoli, notaio _____, del 02/02/1972, rep. 555; trascritto a Rieti, in data 23/03/1974, ai nn. 1867.

Note: Atto riferito al seguente immobile: F.6; part. 181, 183, 435 (ex 184), 437 (ex 184)

Titolare/Proprietario: _____ dal 19/05/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di scissione parziale; trascritto a Rieti, in data 25/05/2016, ai nn. 4404/3529.

Riferito a tutti gli immobili prima indicati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n.28 del 18/09/2009; successiva Variante n.9 del 31/03/2011; successiva proroga al PdC fino al 06/05/2015.
Per lavori: ristrutturazione e manutenzione ordinaria di edificio commerciale e direzionale e



parcheggio multipiano.

- SCIA del 10/12/2014 prot. 11435 relativa all'immobile commerciale con parcheggio multipiano annesso.
- Presentazione dichiarazione di tecnico abilitato e documentazione sostitutiva della domanda di certificato di agibilità del 07/01/2015 prot. 41.

Note: Con atto notarile del 11/12/14 rep. 10.810/7.332 a firma del notaio la società a seguito del rilascio per autorizzazioni alla realizzazione dell'immobile in oggetto, si è obbligata nei confronti del Comune di Montopoli a mantenere la destinazione ad uso parcheggio dell'edificio che insiste sulla part. 214 e a vincolare l'area occorrente del parcheggio multipiano al servizio dei piani T, S1 e S2 del fabbricato ad uso commerciale oggetto della procedura.

In particolare la citata società si è obbligata: *"a vincolare l'area occorrente di mq 3.533,45 del parcheggio multipiano al servizio dei piani terra, primo seminterrato e secondo seminterrato del fabbricato ad uso commerciale [...] il tutto in base agli standards urbanistici previsti dall'art. 6 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Montopoli di Sabina [...] riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli di Sabina come segue: foglio 6, particella 214, sub 3 [...] foglio 6, particella 214, sub 4 [...] foglio 6, particella 214, sub 5 [...] foglio 6, particella 214, sub 5 [...] foglio 6, particella 214, sub 10 [...] a favore del fabbricato ad uso commerciale così riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montopoli di Sabina: foglio 6, particella 138, sub 26 [...] foglio 6, particella 138, sub 27 [...] foglio 6, particella 138, sub 28 [...] foglio 6, particella 138, sub 29"*

Tale atto è allegato alla presente CTU.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Al piano S4 (interrato) non risultano ultimate le partizioni dei box. Tale difformità può essere sanata presentando titolo edilizio per ultimazione lavori già assenti.

Oneri presunti per regolarizzazione (spese tecniche, diritti, ecc.) salvo conguaglio da stabilirsi con tecnici comunali: €1.500,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.R. n. 5053 del 29/09/1998
Zona omogenea:	F3 - Attrezzature e servizi privati

Note sulla conformità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Il bene oggetto della vendita è costituito da parcheggio multipiano ubicato lungo la via provinciale che collega Poggio Mirteto e Montopoli di Sabina alla Stazione di Poggio Mirteto.

Il bene dista circa 2km dal Comune capoluogo (Montopoli di Sabina) ed è facilmente accessibile dalla via Provinciale Sabina, di qui, attraverso servitù di passaggio asfaltate, si attraversano le part. 213 e 429 fino al



parcheggio.

La zona su cui insiste il bene in oggetto è periferica di tipo residenziale e commerciale, soggetta a passaggio continuo di veicoli e persone.

Il fabbricato in oggetto si articola in n. 5 piani di cui 4 fuoriterra e n.1 interrato. Il piano terra coincide sia con il piano copertura del parcheggio sia con il piano terra dell'edificio commerciale adiacente, contraddistinto al Catasto Fabbricati con la part. 138 del F.6.

L'edificio è dotato di corpo scale con ascensore adiacente alla part.138 che collega verticalmente tutti i piani.

Il fabbricato ha forma approssimativamente rettangolare ed è costituito da solai piani in cemento armato sui quali sono state realizzate le aree di parcheggio. Una rampa a doppio senso di marcia ubicata in posizione centrale rispetto alle superfici di parcheggio collega tutti i piani fuoriterra.

L'accesso all'unico piano interrato (sub2) avviene da idonea rampa esterna al corpo di fabbrica principale. Questo piano è interessato da lavorazioni edili che al momento del sopralluogo risultavano sospese.

Il parcheggio è provvisto di impianti elettrici, impianto smaltimento acque meteoriche, segnaletica stradale, impianto antincendio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva come da elaborati grafici allegati alla concessione edilizia di circa mq **5.973,00**

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: al momento del sopralluogo il bene versava in uno stato conservativo generalmente ottimo

Impianti speciali:

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2015-03-20

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro utilizzato è la superficie reale lorda.

Non essendo presente un bene analogo a quello in oggetto, per la determinazione dei coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alla norma UNI 10750:2005 attinenti ai vani accessori di beni riparametrato per destinazione d'uso in esame. Come già esplicitato il piano S4 è interessato risulta ultimato al 70% come progetto approvato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Parcheggio Piano T.	sup lorda (come da scia)	1.273,00	0,30	381,90
Parcheggio Piano S1	sup lorda (come da scia)	1.078,00	0,30	323,40
Parcheggio Piano S2	sup lorda (come da scia)	1.195,00	0,30	358,50
Parcheggio Piano S3	sup lorda (come da scia)	1.151,00	0,30	345,30
Parcheggio Piano S4	sup lorda (come da scia)	1.276,00	0,30	382,80
		5.973,00		1.791,90

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



8.1 Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto. Il metodo utilizzato è quello sintetico comparativo attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili. Successivamente sono state effettuate opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative a fattori esterni (grado di urbanizzazione, ubicazione fisico-geografica, sistema viario, dinamica del sistema immobiliare) e fattori interni (stato di conservazione e manutenzione, dimensioni, disponibilità accessorie ed oneri gestionali). Tra i fattori intrinseci è stato considerato la presenza dell'atto d'obbligo che di fatto vincola parte del bene al fabbricato ad uso commerciale.

È stato altresì considerato quanto indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI) riferiti all'anno 2019, semestre 2° che indica per negozi con stato conservativo normale un valore di mercato min./max pari a: 1000,00 €/mq - 1500,00 €/mq.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti; Ufficio tecnico di Montopoli di Sabina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Poggio Mirteto e Rieti;

Altre fonti di informazione: Imprenditori edili locali.

8.3 Valutazione corpi:**Fabbricato ad uso commerciale con beni comuni e locali tecnici. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Supermercato al Piano	1.791,90	€ 1.300,00	€ 2.329.470,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			
Valore corpo			€ 2.329.470,00
Valore Accessori (servizi tecnologici su terreni)			€ 60.000,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€2.389.470,00
			€2.389.470,00

Riepilogo PARCHEGGIO MULTIPIANO:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Parcheggio multipiano	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	5.973,00	€ 2.329.470,00	€ 2.329.470,00
Particelle con servizi tecnologici	Particelle 181; 183; 435; 437		€60.000,00	€60.000,00
TOTALE				€2.389.470,00



VALUTAZIONE TOTALE LOTTO DI VENDITA:

PORZIONE EDIFICIO COMMERCIALE		6.679.875,00 €	
PORZIONE PARCHEGGIO MULTIPIANO		2.389.470,00 €	
TOTALE		9.069.345,00 €	
Adeguamenti e correzioni della stima			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	15%	1.360.401,75 €	
Sepse tecniche di regolarizzazione		3.500,00 €	
Arrotondamento		56,75 €	
PREZZO A BASE D'ASTA		7.705.500,00 €	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto – EDIFICIO COMMERCIALE, PARCHEGGIO MULTIPIANO CON RELATIVI ACCESSORI E BCNC:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 7.705.500,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

Esente IVA salvo l'esercizio di opzione per l'applicazione dell'imposta da parte dell'impresa debitrice (cfr. in tal senso art. 10, co. 1, n. 8-ter D.P.R. 633/72)

Data generazione:
22-03-2020

L'Esperto alla stima
Arch. _____



ELENCO ALLEGATI AD INTEGRAZIONE

1. Elaborato fotografico
2. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate
3. Bozzetto descrittivo

PER GLI ALTRI ALLEGATI VEDASI FASCICOLO TELEMATICO:

01. Elaborato grafico del bene pignorato (Sub 26)
02. Elaborato fotografico – **VEDASI INTEGRAZIONE**
03. Risultanze tecniche visure agenzia delle entrate - **VEDASI INTEGRAZIONE**
04. Risultanze tecniche accesso atti presso ufficio tecnico comunale
05. Verbale di sopralluogo
06. Visure ipocatastali
07. Ricevute comprovanti notifiche alle parti
08. Bozzetto descrittivo - **VEDASI INTEGRAZIONE**
09. Attestato prestazione Energetica (APE)
10. Relazione del CTU sulle servitù

