

**Tribunale di Rieti**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: SIENA NPL 2018 S.R.L.

contro: 

N° Gen. Rep. 160/2018  
(vi è riunito il fascicolo n.Reg.Rep. 88/2020)  
Aggiornata alla data udienza ex art. 569 c.p.c. del 02-04-2025

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto Unico**

**Esperto alla stima:** Ing. Alessandro Boncompagni  
**Codice fiscale:** BNCLSN70A13H282B  
**Studio in:** VIA DEL DUOMO 4 – 02100 RIETI  
**Email:** [bongeale@libero.it](mailto:bongeale@libero.it) – [alessandro.boncompagni@ingpec.eu](mailto:alessandro.boncompagni@ingpec.eu)

---



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione sito nel Comune di Montopoli di Sabina alla Via Ferruti S.n.c..

Lotto Unico

Corpo: A

Categoria: In corso di Costruzione.

Le lavorazioni edili risultano allo stato attuale sospese.

Originaria Intestazione catastale:

ENTE URBANO censito al Foglio n.6, Particella n.424, di superficie pari a metri quadrati 6.998,00 proveniente dal Tipo Mappale del 17.02.2012 – Pratica n. RI0022075 presentato in data 17.02.2012 (n.22075.2/2012).

Lo stesso veniva costituito dalla soppressione dei seguenti Terreni, di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] ricompresi in località Ferruti del Comune di Montopoli di Sabina così identificati:

- Foglio 6, Particella n.201 di superficie pari a metri quadrati 470,00;
- Foglio 6, Particella n.283 di superficie pari a metri quadrati 60,00;
- Foglio 6, Particella n. 286 di superficie pari a metri quadrati 4.645,00;
- Foglio 6, Particella n. 349 di superficie pari a metri quadrati 1.458,00;
- Foglio 6, Particella n. 350 di superficie pari a metri quadrati 365,00;

Superficie Complessiva: metri quadrati 6.998,00.

Successivamente, in data 03.10.2014, parte della particella Ente Urbano edificata n. 424 veniva, una volta alienata, accatastata (Variazione del 03.10.2014 Protocollo n.RI0129002 ) con il Subalterno n.1 mentre la restante consistenza superficiale, attraverso l'accatastamento RI0027953 del 29.03.2025, veniva censita al Subalterno n.2.

Allo stato attuale, pertanto, il compendio staggito, presenta le seguenti identificazioni catastali:

- [REDACTED] con sede [REDACTED] (per il Diritto di Piena Proprietà- Quota pari a 1/1) Foglio n. 6, particella n. 424, subalterno n. 1, indirizzo Ferruti s.n.c., **Piano Seminterrato, Terra e Primo**, Comune Montopoli di Sabina, Categoria **in corso di costruzione**.

Essa, in data 21.10.2014, con Atto di Compravendita datato 21.10.2014 a rogito del Notaio Raffaele CASERTANO con sede in Guidonia Montecelio (RM) ( Re. N.79115/26876, trascritto a Rieti in data 19.11.2014 al Reg.Gen. n. 8840, Reg.Part. n. 7506 ) veniva venduta alla [REDACTED] [REDACTED].

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] (per il Diritto di Piena Proprietà- Quota pari a 1/1) Foglio n. 6, particella n. 424, subalterno n. 2, indirizzo Ferruti s.n.c., **Piano Seminterrato, Terra e Primo**, Comune Montopoli di Sabina, Categoria **in corso di costruzione**.

### 2. Stato di possesso

Complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione sito nel Comune di Montopoli di Sabina alla Via Ferruti S.n.c..

Lotto Unico



Corpo: A

Possesso:

Libero (Compendio Immobiliare in corso di realizzazione)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione sito nel Comune di Montopoli di Sabina alla Via Ferruti S.n.c..

Lotto Unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

Compendio Immobiliare in corso di realizzazione

4. Creditori Iscritti

Complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione sito nel Comune di Montopoli di Sabina alla Via Ferruti S.n.c..

Lotto Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti:

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. in qualità di Creditore Ipotecario nei confronti della [REDACTED] con sede in Roma quale Debitore Ipotecario sui terreni censiti al Foglio n. 6, Particelle nn.201, 283, 286, 349, 350 ( Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato iscritta in data 08.03.2011 al Reg.Gen. n. 2096, Reg.Part. n. 299 )
- BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI in qualità di Creditore Ipotecario nei confronti dell' [REDACTED] [REDACTED] ( per il Diritto di Proprietà – quota pari a 1/1 ), derivante da Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.123,02; Importo capitale: € 340.123,02, a rogito del Tribunale di Roma in data 15/05/2017 al Rep. n. 11862/2; iscritta a Rieti in data 08/06/2017 al Reg.Gen. n. 4199, Reg.Part. n.434.  
Tra gli altri immobili tale ipoteca giudiziale veniva estesa anche al bene staggito oggetto della presente esecuzione immobiliare censito al N.C.E.U. del Comune di Montopoli di Sabina, Foglio n.6, Particella n. 424, Subalterno n.1.

5 Proprietari

Complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione sito nel Comune di Montopoli di Sabina alla Via Ferruti S.n.c..

Lotto Unico

Corpo: A

Proprietari debitori eseguiti:

- [REDACTED] A. con sede in [REDACTED] proprietaria (per la quota pari a 1/1) della porzione immobiliare censita al Foglio n.6, Particella n.424, Subalterno n.1;
  - [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria (per la quota pari a 1/1) della porzione immobiliare censita al Foglio n.6, Particella n.424, Subalterno n.2;
6. Misure Penali
- Complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione sito nel Comune di Montopoli di Sabina alla Via Ferruti S.n.c..



**Lotto Unico**

Corpo: A  
Misure Penali: Non accertato

**7. Continuità delle trascrizioni**

Complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione sito nel Comune di Montopoli di Sabina alla Via Ferruti S.n.c..

**Lotto Unico**

Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo**

Complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione sito nel Comune di Montopoli di Sabina alla Via Ferruti S.n.c..

**Lotto Unico a base d'Asta:**  
**Prezzo da libero: € 4.800.000,00**

Bene Immobiliare ubicato in **Montopoli di Sabina (RI)**  
alla Via FERRUTI S.n.c.

**Lotto Unico**

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.

Complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione sito nel Comune di Montopoli di Sabina alla Via Ferruti S.n.c..

**Quota e tipologia del diritto**

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà:

**Foglio n.6, Particella n. 424, Subalterno n.1**

Cod. Fiscale: 03799061001

( Catastalmente la porzione immobiliare risulta ancora intestare alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] )

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di piena proprietà pari a 1/1 )

**Foglio n. 6, Particella n. 424, Subalterno n. 1**, indirizzo Via Ferruti S.n.c. , Piano Seminterrato, Terra e Primo, Categoria in corso di costruzione;



- 1/1 di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Piena proprietà:

Foglio n.6, Particella n. 424 – Subalterno n.2.

Cod. Fiscale: 11052851000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] ( per la quota di piena proprietà pari a 1/1 )

Foglio n. 6, Particella n. 424, Subalterno n. 2, indirizzo Via Ferruti S.n.c. , Piano Seminterrato,  
Terra e Primo, Categoria in corso di costruzione;

Conformità catastale:

A seguito della Consultazione effettuata presso l’Agenzia delle Entrate, nei confronti del bene staggito risulta depositato solamente, in scala 1:500, l’elaborato planimetrico presentato in data 03.10.2014 con Protocollo n. RI0129002, allo stato attuale aggiornato con la costituzione anche del Subalterno n.2 ( vedere allegati al presente elaborato di stima).

Rispetto allo stato dei luoghi riscontrato in occasione delle operazioni peritali condotte sul bene staggito, le planimetrie riportate nell’elaborato planimetrico catastale, una volta sovrapposte alle piante graficizzate nella progettazione di cui al Permesso di Costruire n. 22 del 16.07.2009 ( Protocollo n. 7304 ) depositata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli, sebbene rappresentino le stesse forme delle sagome perimetrali tuttavia le stesse non risultano perfettamente coincidere, per dimensioni, a quelle riportate all’interno della progettazione de qua.

Inoltre, come già in precedenza evidenziato, il bene staggito, censito al Foglio n.6, Particella n. 424, Subalterno n.1, risulta ancora intestare alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria dei terreni censiti al Foglio n.6 del Comune di Montopoli di Sabina, Particelle nn. 201, 283, 286 e 350 soppressi per mezzo del tipo mappale del 17.02.2012, Protocollo n. RI0022075 al fine di generare l’riginaria Particella n.424 – Ente Urbano.

Trattandosi di immobile ancora in fase di realizzazione gli adempimenti catastali saranno d’obbligo non appena ultimati i lavori.

Per l’adempimenti degli stessi si stima un costo pari a € 15.000,00

Alla luce di ciò non si attesta la conformità catastale.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** A confine con il tessuto del Comune di Poggio Mirteto

**Area urbanistica:** residenziale-direzionale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi al dettaglio

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico del Comune di Poggio Mirteto

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Servizi gommati.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Allo stato attuale le opere di realizzazione del compendio immobiliare risultano sospese.

## 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 attiva** a favore della Banca **MONTE DEI PASCHI DI SIENA** contro [REDACTED] ( per il Diritto di Proprietà – quota pari a 1/1 ), derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato; Importo ipoteca: € 9.000.000,00; Importo capitale: € 4.500.000,00, a rogito del Notaio CASERTANO Raffaele con sede in Guidonia Montecelio in data 01/03/2011 al Rep. n. 65348/24884; iscritta a Rieti in data 08/03/2011 al Reg.Gen. n. 2096, Reg.Part. n.299.

**Nota:**

Tale iscrizione di ipoteca riguardava i terreni oggetto di edificazione censiti al Catasto Terreni al Foglio n. 6 del Comune di Montopoli di Sabina, Particelle nn.201 ( mq 470,00 ), 283 ( mq 60,00), 286 ( mq 4.645,00 ), 349 ( mq 1.458,00) e 350 ( mq 365,00). In merito a tale Ipoteca nell'Atto di Compravendita datato 21.10.2014 a rogito del Notaio Giancarlo PERROTTA con sede in Roma ( Rep. n. 79115, Racc. n. 26876, trascritto a Rieti in data 19.11.2014 al Reg.Gen. n. 8840, Reg.Part. n. 7506 ) per mezzo del quale la [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] il bene staggito censito al N.C.E.U. al Foglio n. 6 del Comune di Montopoli di Sabina, Particella n. 424, Subalterno n. 1, **veniva pattuito che la Società venditrice si obbligava ad escludere il bene oggetto di compravendita dalla ipoteca stessa entro il 30 giugno del 2015.**

Dalla ispezione ipocatastale condotta nei confronti della porzione immobiliare non risulta, nei confronti della medesima ipoteca, essere stata trascritta alcuna restrizione di beni.

**Alla luce di ciò, pertanto, l'ipoteca testè identificata deve intendersi estesa, oltre che all'Ente Urbano, anche al bene censito al Foglio n.6, Particella n.424, Subalterno n.1.**

- **Ipoteca giudiziale** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] ( per il Diritto di Proprietà – quota pari a 1/1 ), derivante da Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 340.123,02; Importo capitale: € 340.123,02, a rogito del Tribunale di Roma in data 15/05/2017 al Rep. n. 11862/2; iscritta a Rieti in data 08/06/2017 al Reg.Gen. n. 4199, Reg.Part. n.434.

Tra gli altri immobili tale ipoteca giudiziale veniva estesa anche al bene staggito oggetto della presente esecuzione immobiliare censito al N.C.E.U. del Comune di Montopoli di Sabina, Foglio n.6, Particella n. 424, Subalterno n.1.

4.2.2 *Pignoramenti:*



- **Pignoramento** a favore della **Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA** contro [redacted] per il Diritto di Proprietà – quota pari a 1/1 ) derivante da Atto esecutivo o cautelare, a rogito del Tribunale di Rieti in data 20.07.2017 al Rep. n. 42027, trascritto a Rieti in data 05/09/2017 al **Reg.Gen. n. 6267, Reg.Part. n.4905.**

**Tale pignoramento riguarda la porzione immobiliare censita al Foglio n.6, Particella n.424, Subalterno n.1,**

- **Pignoramento** a favore della **SIENA NPL 2018 S.R.L.** contro [redacted] ( per il Diritto di Proprietà – quota pari a 1/1 ) derivante da Atto esecutivo o cautelare, a rogito del Tribunale di Rieti in data 20.07.2018 al Rep. n. 34448, trascritto a Rieti in data 18/09/2018 al **Reg.Gen. n. 6648, Reg.Part. n.5284.**

**Tale pignoramento riguarda la porzione immobiliare censita al Foglio n.6, Particella n.424, Subalterno n.1,**

- **Pignoramento** a favore della **SIENA NPL 2018 S.R.L.** contro [redacted] per il Diritto di Proprietà – quota pari a 1/1 ) derivante da Atto esecutivo o cautelare, a rogito della Corte di Appello di Roma su richiesta del Legale Avv. Massimo LUCONI in data 08.10.2020 al Rep. n. 22132, trascritto a Rieti in data 16/10/2020 al **Reg.Gen. n. 7127, Reg.Part. n.5947.**

**Tale pignoramento riguarda l'Ente Urbano censito al Foglio n.6 del comune di Montopoli di Sabina (RI) di area pari a metri quadrati 6.998,00.**

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Non accertato.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale: non accertate**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non accertato**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non accertato**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Edificio in corso di realizzazione.**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato**

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Note Indice di prestazione energetica: Non specificato**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**



Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario fino alla data del 21.04.1980:**

**Proprietario dalla data del 22.04.1980 alla data del 11.07.2007:**

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

In forza dell'Atto di compravendita datato 22.04.1980 a rogito Notaio Luigi MARCHETTI di Poggio Mirteto (RI) Repertorio n. 11484, trascritto a Rieti il 28.04.1980 al Reg.Gen. n. 2747, Reg.Part. n. 2278.

**Proprietario dalla data del 12.07.2007 alla data del 18.12.2008:**

[REDACTED]  
In forza dell'Atto di compravendita datato 12.07.2007 a rogito Notaio Raffaele CASERTANO con sede in Guidonia Montecelio (RM) Repertorio n. 56821/19128, trascritto a Rieti il 07.08.2007 al Reg.Gen. n. 9181, Reg.Part. n. 6161.

In data 31.07.2008, giusto Atto di Trasformazione di Società a rogito Notaio Raffaele CASERTANO con sede in Guidonia Montecelio – Rep. n. 60341/21487 ( trascritto in data 12.08.2008 al Reg.Gen. n. 9223, Reg.part. n. 6957 ), la [REDACTED] veniva trasformata in [REDACTED]

**Proprietario dalla data del 18.12.2008 alla data del 01.03.2011:**

[REDACTED]  
In forza dell'Atto di compravendita datato 18.12.2008 a rogito Notaio Raffaele CASERTANO con sede in Guidonia Montecelio (RM) Repertorio n. 60985/21846, trascritto a Rieti il 14.01.2009 al Reg.Gen. n. 734, Reg.Part. n. 543.

**Proprietario attuale dei terreni sui quali risulta essere stato costituito l'Ente Urbano:**

[REDACTED]  
In forza dell'Atto di compravendita datato 01.03.2011 a rogito Notaio Raffaele CASERTANO con sede in Guidonia Montecelio (RM) Repertorio n. 65347/24883, trascritto a Rieti il 08.03.2011 al Reg.Gen. n. 2095, Reg.Part. n. 1568.

Con tale Atto, come riportato dall'Articolo 1 dello stesso, la Società "[REDACTED]" vendeva e trasferiva alla Società "[REDACTED]" che accettava ed acquistava, la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Montopoli di Sabina (RI), in località "Ferruti":

- **Appezamento di terreno edificabile della superficie complessiva di metri quadrati 6.998,00 censito al Catasto Terreni del Comune di Montopoli di Sabina al Foglio n.6:**
  - Particella n. 201 ( Mq 470,00 );**
  - Particella n. 283 ( Mq 60,00);**
  - Particella n. 286 ( Mq 4.645,00 );**
  - Particella n. 349 ( Mq 1.458,00 );**
  - Particella n. 350 ( Mq 365,00 ).**

**Proprietario attuale dal 21.10.2014:**

[REDACTED]  
In forza dell'Atto di compravendita datato 21.10.2014 a rogito Notaio Raffaele CASERTANO con sede in Guidonia Montecelio (RM) Repertorio n. 79115/26876, trascritto a Rieti il 19.11.2014 al Reg.Gen. n. 8840, Reg.Part. n. 7506.



Oggetto della compravendita risultava essere la porzione immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Montopoli di Sabina, Foglio n.6, Particella n. 424, Subalterno n.1 in corso di costruzione sui terreni testè riferiti di proprietà della [REDACTED].

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 22 DEL 16.07.2009 ( Pratica Edilizia n. 41/2008 )

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori di realizzazione di un edificio ad uso commerciale/direzionale privato.

Oggetto: Nuova Costruzione

Presentazione in data 31/10/2008 ( Protocollo n. 9248 ) ed in data 04.11.2008 ( Protocollo n. 9316 )

Rilascio in data 16.07.2009 al numero di protocollo 7304.

Numero pratica:

- S.C.I.A. datata 30.07.2012, Protocollo n. 7516 richiamata anche nell'atto di Compravendita datato 21.10.2014 per mezzo del quale la [REDACTED] acquistava il bene staggito dalla [REDACTED]

Riguardo a tale S.C.I.A. il Comune di Montopoli di Sabina, tramite lettera Raccomandata datata 24.10.2013, Protocollo n. 10279 comunicava alla [REDACTED] sostanzialmente che:

*"Sull'immobile oggetto dei lavori di completamento risulta depositata una S.C.I.A. in data 30.07.2012, Protocollo n. 7516, detto edificio è stato realizzato con il Permesso di Costruire n.22 rilasciato in data 16.07.2009 e con inizio lavori in data 27.07.2009 comunicato con nota n. 7557 del 24.07.2009 pertanto alla presentazione della S.C.I.A. il Permesso di Costruire risultava scaduto e la S.C.I.A. come logica conseguenza non è stata presentata in Variante del Permesso di Costruire. Pertanto non si ritiene pertinente il richiamo dell'Art.22 del DPR 380/01 e s.m. e i. che al Comma 2 prevede " Sono, altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e s.m. e i.. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori" non ricadendo il caso in questione nella suddetta casistica oltre al fatto che non avendo prodotto la documentazione integrativa con le verifiche richieste non è possibile affermare che le modifiche oggetto della S.C.I.A. non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie..... Qualora non pervengano osservazioni ovvero queste non siano pertinenti o non siano ritenute accettabili, il presente avviso deve considerarsi sin d'ora provvedimento definitivo e la Denuncia di Inizio Attività, giuridicamente inefficace, sarà archiviata".*

### 7.1 Conformità edilizia:

Complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione sito nel Comune di Montopoli di Sabina alla Via Ferruti S.n.c..

In riferimento alla conformità urbanistico edilizia si evidenzia che il complesso immobiliare risulta in corso di costruzione le cui lavorazioni, allo stato attuale, risultano sospese.

Alla luce di ciò, pertanto, non è possibile esprimersi in merito al giudizio di conformità delle opere, ancora in essere, nei confronti di quanto graficizzato nelle tavole progettuali di cui al Permesso di Costruire n.22 del 16.07.2009.

Tuttavia, alla luce del rilievo condotto dallo Stimatore nei confronti del complesso staggito, è emerso che soprattutto in termini di diversa distribuzione interna degli Ambienti, sono state accertate, limitatamente



ad alcune porzioni dell'erigendo complesso, difformità rispetto alla progettazione assentita con Permesso di Costruire n. 22 DEL 16.07.2009 ( Pratica Edilizia n. 41/2008 ).

Per tale motivo non si dichiara la conformità urbanistico-edilizia.

Inoltre, una volta terminati i lavori di realizzazione del centro direzionale, sarà necessario presentare nuova progettazione, anche a "sanatoria" per quelle difformità riscontrate i cui costi, previa interlocuzione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli di Sabina in merito alla fattibilità dell'intervento e riferiti alla sola progettazione architettonica, si stimano in complessivi € 40.000,00.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Vigente
In forza della delibera:	Giunta Regionale n. 5053 del 29.09.1998 e pubblicato sul B.U.R. del 30.01.1999 n.3
Zona omogenea:	F – Attrezzature e impianti di interesse generale – Sottozona F3 Attrezzature e Servizi Privati
Norme tecniche di attuazione:	In tale zona sono consentite le destinazioni d'uso di cui ai punti c), d), e), f), g), h), j), o), p), q) dell'Art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.. In questa zona il P.R.G. si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo, applicato al comprensorio di attuazione indicato negli elaborati grafici del P.R.G.. Ove manchi della specificazione il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia. Nei due modi di attuazione si applicano i seguenti indici: <ul style="list-style-type: none"><li>- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,5 mq/mq;</li><li>- Altezza massima: m.l. 7,50;</li><li>- Parcheggi: 0,3 mq/1 mq di superficie utile totale.</li></ul>

**Descrizione: Complesso Immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione sito nel Comune di Montopoli di Sabina alla Via Ferruti S.n.c. di cui al punto A**

L'Unità Immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta essere, per la quota di piena proprietà pari a 1/1, il complesso immobiliare, in fase di realizzazione, destinato ad uso commerciale e direzionale privato ubicato nel Comune di Montopoli di Sabina alla Frazione Ferruti.

Allo stato attuale i lavori risultano sospesi e terminati solamente in riferimento alla struttura intelaiata portante realizzata in calcestruzzo cementizio armato prefabbricato e, limitatamente alla zona Uffici, anche rifiniti all'interno dei servizi igienici ed ivi dotati, sebbene parzialmente, dell'impianto elettrico ed idrico.

Esso complesso immobiliare risulta distribuito su numeri tre livelli rispettivamente ubicati al Piano Seminterrato, Terra e Primo destinati ad Ambienti Parcheggio e Garages (Piano Seminterrato), Supermercato e Negozi ( Piano Terra) e Negozi ed Uffici al Piano Primo.

Per la visione della distribuzione di tali ambienti si rimanda alle tavole grafiche redatte dallo scrivente Stimatore.



In dettaglio al Piano Seminterrato trova ubicazione un'area destinata a parcheggi di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 3.215,00 ed un area destinata a numero 18 Ambienti Garages chiusi di superficie, comprensiva degli spazi di manovra, complessivamente pari a circa metri quadrati 736,00.

Dal Piano Seminterrato, per mezzo di rampe, scale nonché ascensori, si accede al Piano Terra, costituito da una porzione immobiliare destinata a supermercato e servizi, di area pari a circa metri quadrati 1.400,00, e da un'area, pari a circa metri quadrati 1.342,00, destinata a numero 9 negozi, porzioni queste entrambi prospicienti un'area destinata a corte esterna di collegamento di superficie pari a circa metri quadrati 1.300,00.

Da quest'ultimo Piano si accede, tramite scalinata e/o rampe, al Piano Primo costituito da una galleria all'aperto di area pari a circa metri quadrati 660,00, prospiciente sia la porzione destinata ad ulteriori numero 6 negozi di superficie complessivamente pari a circa metri quadrati 650,00 sia alla zona direzionale composta da numero 4 Uffici di area complessivamente pari a circa metri quadrati 340,00.

Da tale camminamento esterno si accede anche all'Ambiente di area pari a circa metri quadrati 105,00 destinato a locale tecnico (U.T.A.).

Su tale piano, inoltre, risultano insistere anche numero 2 lastrici solari di consistenza superficiale rispettivamente pari a circa metri quadrati 385,00 e circa metri quadrati 670,00.

#### 1.Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] Piena proprietà:

Foglio n.6, Particella n. 424, Subalterno n.1

Cod. Fiscale: [REDACTED]

(Catastalmente la porzione immobiliare risulta ancora intestare alla [REDACTED] con sede in [REDACTED])

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di piena proprietà pari a 1/1 )

Foglio n. 6, Particella n. 424, Subalterno n. 1, indirizzo Via Ferruti S.n.c. , Piano Seminterrato, Terra e Primo, Categoria in corso di costruzione;

- 1/1 di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Piena proprietà:

Foglio n.6, Particella n. 424, Subalterno n.2

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di piena proprietà pari a 1/1 )

Foglio n. 6, Particella n. 424, Subalterno n. 2, indirizzo Via Ferruti S.n.c. , Piano Seminterrato, Terra e Primo, Categoria in corso di costruzione;

Superficie complessiva dell'erigendo complesso immobiliare:

Piano Seminterrato – Zona Parcheggi e Garage: circa metri quadrati 3.900,00;

Piano Terra – Zona Supermercato + Servizi + Negozi ( comprensivo dell'area esterna di collegamento): circa metri quadrati 4.000,00;

Piano Primo – Zona Negozi + Uffici comprensivi dei lastrici solari a camminamenti esterni: circa metri quadrati 2.800,00.

E' posto al piano: Seminterrato, Terra, Primo.

La realizzazione del compendio immobiliare ha avuto inizio nel 2009 ( Comunicazione di inizio lavori al Comune di Montopoli di Sabina avvenuta in data 24.07.2009 ) e, allo stato attuale, la stessa risulta sospesa. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e seminterrato n. 1.

Stato di manutenzione generale: mediocre per via degli ammaloramenti delle strutture dovuti alle infiltrazioni di acqua piovana.

Infatti, a seguito delle operazioni peritali è emerso, atteso il non completamento delle opere murarie e delle rifiniture, l'instaurarsi delle inevitabili infiltrazione di acqua meteorica all'interno della quasi totalità degli Ambienti realizzati ed il conseguente ammaloramento degli stessi, in alcuni casi, anche di grande evidenza (a tal riguardo vedere anche la documentazione fotografica allegata alla presente).



**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: Calcestruzzo cementizio armato condizioni: sufficienti

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni Posta in opera solamente la grate di accesso al bene staggiato, in alluminio nella zona destinata agli Uffici.

Pavim. Interna Non realizzata se non limitatamente alla zona Uffici

Impianti: non ancora realizzati, negli Ambienti Uffici posti in opera ma non completati.

**CONSTENZE SUPERFICIALI E COMMERCIALI - PIANO SEMINTERRATO**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<u>Area Parcheggio Seminterrato</u>	Sup. reale	3.215,00	0,20	643,00
<u>Garage n.1- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	28,00	0,40	11,20
<u>Garage n.2- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	22,00	0,40	8,80
<u>Garage n.3- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	22,00	0,40	8,80
<u>Garage n.4- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	37,00	0,40	14,80
<u>Garage n.5- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	17,00	0,40	6,80
<u>Garage n.6- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	16,00	0,40	6,40
<u>Garage n.7- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	19,00	0,40	7,60
<u>Garage n.8- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	32,00	0,40	12,80
<u>Garage n.9- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	31,00	0,40	12,40
<u>Garage n.10- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	43,00	0,40	17,20
<u>Garage n.11- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	25,00	0,40	10,00
<u>Garage n.12- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	18,00	0,40	7,20
<u>Garage n.13- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	21,00	0,40	8,40
<u>Garage n.14- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	17,00	0,40	6,80
<u>Garage n.15- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	23,00	0,40	9,20
<u>Garage n.16- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	23,00	0,40	9,20
<u>Garage n.17- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	32,00	0,40	12,80
<u>Garage n.18- Piano Seminterrato</u>	Sup. reale	40,00	0,40	16,00
<u>Area di Manovra Garage-Seminterrato</u>	Sup. reale	270,00	0,20	54,00
	<b>Superficie reale Totale</b>	<b>m.q. 3.951,00</b>		<b>m.q. 883,40</b>

**CONSTENZE SUPERFICIALI E COMMERCIALI - PIANO TERRA**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<u>Corte Esterna - Piano Terra</u>	Sup. reale	1.300,00	0,20	260,00
<u>Negozi n.1 + Ambiente Magazzino - Piano Terra</u>	Sup. reale	276,00	0,70	193,20
<u>Negozi n.2 + Magazzino - Piano Terra</u>	Sup. reale	122,00	1,00	122,00
<u>Negozi n.3 + Magazzino - Piano Terra</u>	Sup. reale	122,00	1,00	122,00
<u>Negozi n.4 + Magazzino - Piano Terra</u>	Sup. reale	122,00	1,00	122,00
<u>Negozi n.5 + Ambiente Magazzino - Piano</u>	Sup. reale	180,00	0,70	126,00



<u>Terra</u>				
<u>Negozio n.6 + Ambiente Magazzino - Piano Terra</u>	Sup. reale	236,00	0,70	165,20
<u>Terra</u>				
<u>Negozio n.7 + Magazzino - Piano Terra</u>	Sup. reale	104,00	1,00	104,00
<u>Negozio n.8 + Magazzino - Piano Terra</u>	Sup. reale	90,00	1,00	90,00
<u>Negozio n.9 + Magazzino - Piano Terra</u>	Sup. reale	90,00	1,00	90,00
<u>Superficie Supermercato + Servizi - Piano Terra</u>	Sup. reale	1.400,00	1,00	1.400,00
	Superficie reale Totale	m.q. 4.042,00		m.q. 2.794,40

**CONSTENZE SUPERFICIALI E COMMERCIALI - PIANO PRIMO**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
<u>Lastrico Solare n.1 - Piano Primo</u>	Sup. reale	385,00	0,20	77,00
<u>Lastrico Solare n.2 - Piano Primo</u>	Sup. reale	670,00	0,20	134,00
<u>Corte Esterna - Piano Primo</u>	Sup. reale	660,00	0,20	132,00
<u>Negozio n.10 + Magazzino - Piano Primo</u>	Sup. reale	120,00	1,00	120,00
<u>Negozio n.11 + Magazzino - Piano Primo</u>	Sup. reale	105,00	1,00	105,00
<u>Negozio n.12 + Magazzino - Piano Primo</u>	Sup. reale	105,00	1,00	105,00
<u>Negozio n.13 + Magazzino - Piano Primo</u>	Sup. reale	105,00	1,00	105,00
<u>Negozio n.14 + Magazzino - Piano Primo</u>	Sup. reale	105,00	1,00	105,00
<u>Negozio n.15 + Magazzino - Piano Primo</u>	Sup. reale	110,00	1,00	110,00
<u>Ufficio n.1 - Piano Primo</u>	Sup. reale	127,00	1,00	127,00
<u>Ufficio n.2 - Piano Primo</u>	Sup. reale	84,00	1,00	84,00
<u>Ufficio n.3 - Piano Primo</u>	Sup. reale	84,00	1,00	84,00
<u>Ufficio n.4 - Piano Primo</u>	Sup. reale	45,00	1,00	45,00
<u>Area U.t.a. - Piano Primo</u>	Sup. reale	105,00	0,40	42,00
	Superficie reale Totale	m.q. 2.810,00		m.q. 1.375,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Per l'effettuazione della stima del complesso immobiliare in fase di realizzazione oggetto di esecuzione immobiliare, si è proceduto tramite il metodo della "stima comparativa" in base al quale il valore degli immobili si è venuto a determinarsi prendendo in considerazione le quotazioni medie (al metro quadrato) delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale e nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza.

A tali valori derivanti dal mercato dell'immobile, sono stati applicati dei moltiplicatori che hanno avuto lo scopo di "correggere" il valore medio in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (caratteristiche intrinseche ed estrinseche ), nonché le proprie condizioni riguardanti lo stato di conservazione, l'età e la tipologia dell'immobile.

Si sono altresì presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare emessi dall'Agenzia del Territorio nei confronti del Comune di Montopoli di Sabina, località Feruti, riguardanti l'anno 2023 Semestre 2 nonché acquisiti dalla consultazione degli annunci pubblicati dalle Agenzie immobiliari di settore.

Semestre 2° - Anno 2023	Tipologia	€/mq min.	€/mq max.
Stato conservativo normale	Negozio	800,00	1.450,00
Stato conservativo normale	Uffici	1.100,00	1.400,00



Orbene, riferendosi al caso di studio, per la valutazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare staggito, lo scrivente Stimatore utilizza il metodo basato sulla determinazione del costo da sostenere per la realizzazione del centro commerciale con tecniche e prezzi attuali attraverso la seguente formula:

$$V_c = V_t \times K \text{ dove:}$$

$V_c$  = Valore della costruzione non ancora ultimata;

$V_t$  = Valore della costruzione terminata;

$K$  = Coefficiente di svalutazione che tiene conto dello stato attuale del compendio non ancora ultimato nonché dell'attuale suo stato di conservazione.

Volendo quindi stimare il valore della porzione del compendio commerciale oggetto della procedura esecutiva si evidenzia che la stessa, una volta ultimati i lavori edili, in virtù dei valori pubblicati dall'O.M.I. nonché degli annunci pubblicati dalle Agenzia Immobiliari in precedenza riportati, avrà un valore commerciale assumibile, sia per la destinazione d'uso sia commerciale sia direzionale, pari a € 1.450,00/mq aumentato, così come raccomandato dall' allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).", del 30% in quanto trattasi di struttura "nuova".

Alla luce delle indagini di mercato e dai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate per mezzo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 2° Semestre del 2023 si ritiene congruo, pertanto, adottare un valore di mercato unitario al finito pari a € 1.885,00 €/metro quadrato.

In virtù del fatto che la superficie commerciale oggetto della presente procedura esecutiva risulta pari a complessivi metri quadrati  $883,00 + 2.794,40 + 1.375,00 =$  Metri quadrati 5.052,40, la stessa superficie, una volta terminata l'opera edilizia, potrà essere immessa nel mercato immobiliare ad un prezzo complessivamente pari a circa  $€ 1.885,00/mq \times mq 5.052,40 =$  circa € 9.523.774,00.

A tale importo, atteso che il complesso immobiliare staggito risulta, allo stato attuale, ultimato nei confronti della sola struttura portante ed, in parte, nelle tramezzature interne, dovrà essere decurtato un importo monetario che tenga conto delle opere non ancora realizzate e necessarie per completare la costruzione con particolare riguardo agli intonaci, I pavimenti, I rivestimenti, le tinteggiature, gli infissi, le cancellate, le partizioni interne nonché tutte le opera impiantistiche e le sistemazioni esterne.

Inoltre, atteso il mediocre stato di conservazione in cui il compendio immobiliare, allo stato attuale, versa, sarà necessario eseguire diversi interventi atti alla eliminazione degli effetti sulle strutture determinati dalle infiltrazioni di acqua meteorica.

Lo scrivente Stimatore, non avendo a disposizione la progettazione inerente la realizzazione degli impianti e/o riguardante le rifiniture ed I rivestimenti interni, ritiene tuttavia congruo tradurre tali circostanze applicando al più probabile valore di mercato una decurtazione pari ad almeno il 40% determinando ciò il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare staggito, come meglio di seguito esplicitato e come attualmente accertato, pari a € 5.709.664,00.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;  
Uffici del registro di Rieti;  
Ufficio Tecnico del Comune di Montopoli di Sabina.

## 8.3 Valutazione corpi:



**PIANO SEMINTERRATO – TERRA E PRIMO**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<u>Area Parcheggio - P.Seminterrato</u>	643,00	€ 1.130,00	€ 726.590,00
<u>Garage da n.1 a n. 18 – P.Seminterrato</u>	186,40	€ 1.130,00	€ 210.632,00
<u>Area di Manovra Garage - P.Seminterrato</u>	54,00	€ 1.130,00	€ 61.020,00
<u>Corte Esterna –P.Terra</u>	260,00	€ 1.130,00	€ 293.800,00
<u>Negozi da n. 1 a n. 9 – P.Terra</u>	1.134,40	€ 1.130,00	€ 1.281.872,00
<u>Supermercato + Servizi – P.Terra</u>	1.400,00	€ 1.130,00	€ 1.582.000,00
<u>Lastrico Solare n.1 – P.Primo</u>	77,00	€ 1.130,00	€ 87.010,00
<u>Lastrico Solare n.2 – P.Primo</u>	134,00	€ 1.130,00	€ 151.420,00
<u>Negozi da n. 10 a n. 15 – P.Primo</u>	650,00	€ 1.130,00	€ 734.500,00
<u>Uffici da n. 1 a n. 4 – P.Primo</u>	340,00	€ 1.130,00	€ 384.200,00
<u>Area U.t.a. – P.Primo</u>	42,00	€ 1.130,00	€ 47.460,00
<u>Corte Esterna – P.Primo</u>	132,00	€ 1.130,00	€ 149.160,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.709.664,00
Valore corpo	€ 5.709.664,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.709.664,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.709.664,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponder- ale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Complesso immobiliare destinato ad uso commerciale e direzionale privato in corso di realizzazione	M.q. 10.803,00	€ 5.709.664,00	€ 5.709.664,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E..	€ 856.449,60
Spese di progettazione e catastali	€ 55.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.798.214,40
<u>Arrotondato per eccesso a:</u>	<u>€ 4.800.000,00</u>

Rieti, 01.04.2025

L'Esperto alla stima  
Ing. Alessandro Boncompagni

